

Einwohnergemeinde Fraubrunnen



Ortsplanungsrevision (OPR)

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fortschreibung

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.08.2025.

11. August 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 barbara.wittmer@planteam.ch Mark Zibell, BSc FHO in Raumplanung mark.zibell@planteam.ch Aron Affolter, MSc in Geographie aron.affolter@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_Fortschreibung_Änderungen integriert_250623.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	8
2.	Bestandteile der Ortsplanungsrevision Fraubrunnen	9
3.	Ausgangslage und Vorgehen	11
3.1	Ausgangslage und Planungsziele	11
3.2	Vorgehen	12
4.	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	13
4.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	13
4.2	Richtplan 2030 des Kantons Bern	13
4.2.1	Baulandbedarf Wohnen (MB A_01)	14
4.2.2	Baulandbedarf Arbeiten (MB A_05)	15
4.2.3	Fruchtfolgeflächen (MB A_06)	16
4.2.4	Siedlungsentwicklung nach Innen (MB A_07)	17
4.2.5	Im öffentlichen Regional-, Agglomerations- und Ortsverkehr Prioritäten setzen (MB B_04)	17
4.2.6	Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen (MB C_08)	18
4.2.7	Naturgefahren in der Ortsplanung (MB D_03)	19
4.2.8	Gewässer erhalten und aufwerten (MB E_05)	19
4.2.9	Landschaften erhalten und aufwerten (MB E_08)	20
4.2.10	Bundesinventare nach Art. 5 NHG (MB E_09)	21
4.2.11	Umsetzung der Bundesinventare nach Art. 18a NHG (MB E_10)	22
4.3	Räumliches Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland	22
4.3.1	Siedlung	25
4.3.2	Landschaft	25
4.4	Bauinventar der Gemeinde	26
5.	Kommunale Richtpläne	27
5.1	Gründe für die kommunalen Richtpläne	27
5.2	Richtplan Raumentwicklung (RRE)	27
5.3	Richtplan Verkehr	28
5.4	Richtplan Energie	30
6.	Grundlagen der Gemeinde	33

6.1	Die rechtskräftigen Ortsplanungen der acht Dörfer zusammenführen	33
6.2	Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten	33
6.2.1	Wohnen	33
6.2.2	Arbeitszonenbewirtschaftung	37
6.3	Inventarplan Landschaft	38
6.3.1	Grundsätze	38
7.	Hauptziele der Gesamtrevision der Nutzungsplanung	40
8.	Zonenplan Siedlung	41
8.1	Zonierungskonzept	41
8.2	Überbauung von Kulturland	43
8.2.1	Kompensation von Fruchtfolgeflächen	44
8.3	Zonen mit Planungspflicht als Hauptentwicklungsgebiete	45
8.3.1	Zone mit Planungspflicht Möbelfabrik	45
8.3.2	Zone mit Planungspflicht Hofmatte Süd	46
8.3.3	Zone mit Planungspflicht Bahnhofstrasse	47
8.4	Die Umzonungen bei den Wohn- und Mischzonen	49
8.4.1	Die Umzonungen in der 2-geschossigen Wohnzone	49
8.4.2	Die Umzonungen in der 3-geschossigen Wohnzone	53
8.4.3	Die Umzonungen in der 2-geschossigen Mischzone	54
8.4.4	Die Umzonungen in der 3-geschossigen Mischzone	64
8.4.5	Die Umzonungen in der Dorfzone	65
8.4.6	Die Umzonungen in der Bestandeszone	67
8.4.7	Die Umzonungen in der Erhaltungszone nach Art. 33 RPG	68
8.5	Die Umzonungen bei den Arbeitszonen	69
8.6	Die Einzonungen bei den Wohn- und Mischzonen	71
8.6.1	Die Einzonungen in die W2	74
8.6.2	Die Einzonungen in die 2-geschossige Mischzone M275	
8.6.3	Die Einzonungen in die Dorfzone (DZ)	77
8.7	Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	78
8.8	Die Umzonungen bei den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	85
8.9	Weitere Zonen	87
8.9.1	Zone für Sport und Freizeit	87
8.9.2	Grünzone	88
8.9.3	Landwirtschaftszone	89

8.10 Ortsbildschutzgebiete	89
8.11 Umgang mit nicht überbauten Bauzonen in der Erhaltungszone a gemäss ISOS	90
8.12 Waldfeststellungen	93
8.12.1 Ausgangslage	93
8.12.2 Festlegung der verbindlichen Waldgrenze	94
9. Zonenplan Landschaft	95
9.1 Grundsätze	95
9.2 Gewässerräume	95
9.2.1 Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung	95
9.2.2 Ausnahmen der Bewirtschaftungseinschränkungen	96
9.2.3 Anpassung des Gewässerraums aufgrund der Ufervegetation	96
9.2.4 Gewässerräume bei Gewässern, deren Ufer sich auf zwei Gemeindegebieten befinden	97
9.2.5 Gewässerräume bei Gewässern, deren Ufer sich im Wald und in einer anderen Zone befinden	97
9.3 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen	97
9.3.1 Ausgangslage	97
9.3.2 Festlegung der archäologischen Schutzgebiete	99
9.4 Schutzgebiete	99
9.4.1 Kulturlandschaftsgebiete	99
9.4.2 Landschaftsschongebiete	100
9.5 Schutzobjekte	101
9.6 Naturgefahren	101
9.6.1 Gefahrenstufen	102
9.6.2 Überprüfung der Gefahrengebiete	102
9.7 Hinweise gemäss Zonenplan Landschaft	103
10. Baureglement	105
10.1 Grundsätze	105
10.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	105
10.3 Zusätzliche Erläuterungen einzelner Bestimmungen	107
11. Ausgleich von Planungsvorteilen	124
11.1 Ausgangslage	124
12. Planerlassverfahren	126

12.1 Öffentliche Mitwirkung	126
12.2 Kantonale Vorprüfung	127
12.3 Erste Öffentliche Auflage	127
12.4 Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage	127
12.4.1 Zonenplan Siedlung, Ein- und Auszonung Parzelle Nr. 308 Grafenried	128
12.4.2 Zonenplan Landschaft, Anpassungen Ufervegetationen	128
12.4.3 Zonenplan Landschaft, Anpassung Hecken	128
12.4.4 Zonenplan Landschaft, Zusätzliche Ausnahmegewilligungen Bewirtschaftungseinschränkungen	129
12.4.5 Art. 2.13 GBR, Energie	129
12.4.6 Art. 3.1 und 3.2 GBR, An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude und eingeschossiger Gebäudeteil	129
12.4.7 Art. 3.5 GBR, Gebäudelänge	130
12.4.8 Art. 4.1 GBR, Fassadenhöhe Giebel	130
12.4.9 Art. 4.8 GBR, ZöN Nr. 4 Schule / Verwaltung Fraubrunnen	130
12.4.10 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nrn. 2, 4 und 6	130
12.4.11 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nr. 4 Hofmatte Süd	130
12.4.12 Art. 6.12 GBR, Gewässerraum	131
12.4.13 Art. 6.17 GBR, Ersatzmassnahmen	131
12.4.14 Erläuterungsbericht Art. 1.3 Landwirtschaftliche Planung	131
12.4.15 Erläuterungsbericht Art. 2.12 Autoabstellplätze	131
12.4.16 Anpassungen Arbeitsplan 7 «Festlegung Gewässerraum-Korridor für offene und eingedolte Fliessgewässer»	131
12.4.17 Anpassungen Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV	132
12.5 Gemeindeversammlung vom 21. August 2023	133
12.6 Änderungen aufgrund der Gemeindeversammlung	133
12.6.1 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nr. 4 Hofmatte Süd	133

12.6.2	Reduktion Ortsbilschutzgebiet auf den Parzellen Nrn. 889, 143, 816 und 265	133
12.7	Zweite öffentliche Auflage	134
12.8	Genehmigung	134
12.9	Dritte öffentliche Auflage	134
12.9.1	Diverse Umzonungen von Wohn- und Mischzonen und Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES	135
12.9.2	Fraubrunnen, Parzelle Nr. 101: Umzonung der Mühle in die Dorf- und Arbeitszone	136
12.9.3	Fraubrunnen, Parzelle Nr. 1234: Waldgrenze bei der ZSF 8	136
12.9.4	Grafenried, flächengleiche Ein- und Auszonung auf der Parzelle Nr. 308	137
12.9.5	Zauggenried, Perimeter ÜO Aefligenstrasse Parzellen Nr. 55	137
12.9.6	Abgleich Zonengrenzen mit Parzellengrenzen	138
12.9.7	Gewässerraum offener Fliessgewässer im Wald	139
12.9.8	Gewässerraum auf dem Gebiet der Nachbargemeinde	139
12.9.9	Weitere Änderungen im Baureglement	140
12.10	Anpassungen im Erläuterungsbericht	141
13.	Anhang 1: Beschrieb ISOS	142
13.1	Büren zum Hof	142
13.2	Mülchi	144
13.3	Limpach	147
14.	Beilagen	149

1. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der durchgeführten Ortsplanungsrevision (OPR) der Gemeinde Fraubrunnen nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht offen, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat.

Der vorliegende Bericht bezieht sich insbesondere auf die wesentlichen Inhalte der Planung.

2. Bestandteile der Ortsplanungsrevision Fraubrunnen

Zur Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung gelangen folgende künftig grundeigentümerverbindliche Instrumente:

1. Zonenplan Siedlung Teil Nord und Süd (1:5'000)
2. Zonenplan Landschaft Teil Nord und Süd (1:5'000)
3. Zonenplan Gefahren Teil Nord und Süd (1:5'000)
4. Baureglement

Zur Orientierung liegen vor:

5. Inventarplan Landschaft (1/10'000)
6. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
 - a) Beilage 1a/b, Umsetzung der Gewässerräume
 - b) Beilage 2a/b, Erhebung der unüberbauten Bauzonen und überbaute Bauzonen
 - c) Beilage 3, Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte
 - d) Beilage 4, Bericht Störfallvorsorge
 - e) Beilage 5, Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV
 - f) Beilage 6, Prüfung von Überbaumöglichkeiten innerhalb der Erhaltungszone a gemäss ISOS
7. Abschlussbericht Workshop Überbauung Bahnhofstrasse Schalunen, Parzelle 245 und 80, 1. Juni 2021
8. Bodenkundliches Gutachten für die Fruchtfolgeflächen, 11. März 2021
9. Tabelle mit den Anträgen aus dem ersten Vorprüfungsbericht inkl. Antwort zur Umsetzung
10. Tabelle mit den Anträgen aus dem zweiten Vorprüfungsbericht inkl. Antwort zur Umsetzung
11. Dossier aus der 2. öffentlichen Auflage
 - a) Auszug Baureglement, Anpassungen 2. öff. Auflage
 - b) Ausschnitte Zonenplan, Anpassungen 2. öff. Auflage

12. Dossier aus der 3. öffentlichen Auflage
 - a) Auszug Baureglement, Anpassungen 3. öff. Auflage
 - b) Ausschnitte Zonenplan, Anpassungen 3. öff. Auflage

**Anpassung Überbauungsordnung Holenweg Grafenried;
Zur Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung gelangen folgende Instrumente:**

13. Überbauungsvorschriften (grundeigentümerverbindlich)
14. Plan (grundeigentümerverbindlich)
15. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)

Kommunale Richtpläne als Grundlage für diese Ortsplanung:

16. Richtplan Energie (Richtplankarten, Massnahmenblättern und Planungsbericht), vom Amt für Gemeinden und Raumplanung genehmigt am 11. September 2020.
17. Richtplan Raumentwicklung (RRE) Richtplankarten, Massnahmenblättern und Planungsbericht), vom Amt für Gemeinden und Raumplanung genehmigt am 21. Januar 2021.
18. Richtplan Verkehr (Richtplankarten, Massnahmenblättern und Planungsbericht), vom Amt für Gemeinden und Raumplanung genehmigt am 7. März 2022.

3. Ausgangslage und Vorgehen

3.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die heutige Einwohnergemeinde Fraubrunnen entstand aus der Fusion der ehemals acht eigenständigen Dörfer Büren zum Hof, Etzelkofen, Fraubrunnen, Grafenried, Limpach, Mülchi, Schalunen und Zauggenried.

Die acht Dörfer der Gesamtgemeinde liegen in einer weitgehend flachen offenen Landschaft, die von Landwirtschaftsgebieten mit fruchtbaren Ackerböden und ausgedehnten Wäldern geprägt ist. Die Dörfer und Hofgruppen sind aus den ursprünglichen Bauernsiedlungen gewachsen und haben sich mehr oder weniger stark entwickelt. Das Wachstum der Gemeinde ist insbesondere der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (RBS), dem benachbarten Autobahnanschluss Kirchberg und die Nähe zu den Städten Bern, Burgdorf und Solothurn zu verdanken.

Die Entwicklung der Gemeinde soll voraussichtlich geordnet und für die nächsten fünfzehn und mehr Jahre festgelegt werden. Basis bilden, ausgehend von der übergeordneten Gesetzgebung, die bisherige Entwicklung, die bestehenden Planungsinstrumente und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Das bedeutet auch, dass die bisherigen Instrumente der Ortsplanungen zusammengeführt und aufeinander abzustimmen sind.

Es müssen die neusten Erkenntnisse aus der Raumplanung (RPG) mit Vorgaben von Bund (ARE), Kanton (AGR) und Region (RGSK) in die Arbeiten einfließen. Ziel ist es in kurzer Zeit eine einfache und verständliche Planung zu entwickeln. Der Einbezug der Bevölkerung soll im Prozess bereits frühzeitig eingeleitet werden.

Nebst einer sorgfältigen Planung mit einfachen gut verständlichen Planungsinstrumenten soll Gewicht auf die Behandlung qualitativer Inhalte gelegt werden. Dazu gehören auch gestalterische und ortsbauliche Aufgaben, speziell konkrete Vorschläge für die Entwicklung des Siedlungsgebietes nach Innen. Für die Umsetzung ist es wichtig, dass die Entwicklungsziele gemäss Richtplan Raumentwicklung zusammen mit den Richtplänen Verkehr und Energie verfeinert werden und zusammen mit der Bau- und planungsrechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) zu einem griffigen Gesamtkonzept entwickelt werden.

3.2 Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision (OPR) erfolgt in zwei Schritten und soll innerhalb von etwa vier bis fünf Jahren ab Planungsbeginn zur Abstimmung durch die Gemeindeversammlung Fraubrunnen geführt werden:

- In einem ersten Schritt werden die Entwicklungsziele der Gemeinde im „Richtplan Raumentwicklung“ behördenverbindlich festgelegt. Dieser enthält die Grundzüge der gewünschten Entwicklung bezüglich Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, Freizeit sowie Verkehr und Mobilität und stellt die zwingende Voraussetzung dar für künftige Einzonungen von Baugebieten. Er wird durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Kanton genehmigt.
- In einem zweiten Schritt, der sogenannten Nutzungsplanung, werden auf Basis des Richtplans Raumentwicklung der Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie das Baureglement als grundeigentümerverbindlicher Teil der OPR erarbeitet. Als weitere Beilagen dienen intensive Auseinandersetzungen mit den ISOS-Inventaren der Dörfer Büren zum Hof, Limpach und Mülchi, der Ausscheidung der Gewässerräume resp. der Ausnahmebewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen entlang von Flurwegen parallel zu Gewässern.

Parallel dazu wurden die Richtpläne Verkehr und Energie erarbeitet. Sie wurden durch den Gemeinderat beschlossen (Richtplan Verkehr am 21. September 2021, Richtplan Energie: 12. Mai 2020) und anschliessend vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt (Richtplan Energie am 11. September 2020, Richtplan Verkehr am 7. März 2022). Es erfolgt keine Abstimmung an der Gemeindeversammlung.

4. Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz ab.

Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird.

Das ISOS soll deshalb bei der Denkmal- und Ortsbildpflege wie auch bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung beigezogen werden. Nebst mittelalterlichen Stadtkernen, Schlössern und Kirchen können heute auch ländliche Siedlungen, Weiler und Dörfer nationale Bedeutung haben. Dabei sind Siedlungen aus dem 19. Jh. nicht weniger bedeutend als mittelalterliche Zentren.

In der Gemeinde Fraubrunnen gehören drei Dörfer zum ISOS von nationaler Bedeutung, nämlich Büren zum Hof, Mülchi und Limpach. Deren Ortsbilder werden im Kapitel 13 (Anhang 1) detailliert beschrieben. Einige nicht überbaute Bauzonen befinden sich innerhalb der Erhaltungszone a. Für diese besteht die Beilage 6 «Prüfung von Überbaumöglichkeiten innerhalb der Erhaltungszone a gemäss ISOS». Für diese Gebiete besteht eine intensive Auseinandersetzung mit den historischen und heutigen räumlichen Qualitäten und den Überbaumöglichkeiten. Die zusätzlichen Anforderungen an die Überbauung dieser Parzellen sind im Baureglement in Art. 6.2 grundeigentümerverbindlich gesichert.

4.2 Richtplan 2030 des Kantons Bern

Der Richtplan 2030 des Kantons Bern wurde am 2. September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt.

Die vorliegende Planung hat insbesondere die folgenden Massnahmenblätter (MB) zu berücksichtigen:

Bereich Siedlung

- A_01 „Baulandbedarf Wohnen“ (vgl. Kap. 4.2.1)
- A_05 „Baulandbedarf Arbeiten“ (vgl. Kap. 4.2.2)
- A_06 „Fruchtfolgeflächen“ (vgl. Kap. 4.2.3)
- A_07 „Siedlungsentwicklung nach Innen“ (vgl. Kap. 4.2.4)
- B_04 „Im öffentlichen Regional-, Agglomerations- und Ortsverkehr Prioritäten setzen“
- C_08 „Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen“ (vgl. Kap. 4.2.5)
- D_03 „Naturgefahren in der Ortsplanung“ (vgl. Kap. 4.2.7)
- E_05 „Gewässer erhalten / aufwerten“ (vgl. Kap. 4.2.8)
- E_08 „Landschaften erhalten und aufwerten“ (vgl. Kap. 4.2.9)
- E_09 „Bundesinventare nach Art. 5 NHG“ (vgl. Kap. 4.2.10)
- E_10 „Umsetzung Bundesinventare nach Art. 18a“ NHG (vgl. Kap. 4.2.11)

Bereich Landschaft

In den nachfolgenden Kapiteln wird aufgezeigt, wie im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die Massnahmenblätter des Kantonalen Richtplans 2030 in der Ortsplanung (inkl. Inventarplan Landschaft) berücksichtigt resp. umgesetzt werden.

4.2.1 Baulandbedarf Wohnen (MB A_01)

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Dazu werden klare, auf die übergeordneten raumordnungspolitischen Ziele (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität) abgestimmte Kriterien bezüglich der Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgelegt.

Die Ermittlung des tatsächlichen 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen in der Gemeinde Fraubrunnen erfolgt gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans 2030 (siehe Kap. 6.2) innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Nachstehend wird das Massnahmenblatt A_01 vom 1. Mai 2019 des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern erläutert.

Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen der Gemeinde berechnet sich gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 aus der Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer geteilt durch den Richtwert der Raumnutzerdichte.

Raumnutzerdichte	Die Raumnutzerdichte der Gemeinde entspricht dem Median der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK im spezifischen Raumtyp. Dieser Wert wird durch den Kanton (AGR) vorgegeben.
Anzahl zusätzlicher Raumnutzer	Die Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer in den WMK umfasst die Anzahl Einwohner und Beschäftigte in und ausserhalb der WMK multipliziert mit dem Prozentsatz der massgebenden Bevölkerungsentwicklung. Der Prozentsatz hängt wiederum vom Raumtyp der Gemeinde ab.
Theoretischer und tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	Dem theoretischen Wohnbaulandbedarf werden die bestehenden unbauten WMK sowie die Nutzungsreserven in den überbauten WMK gegenübergestellt, um den tatsächlichen Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde zu ermitteln.
Unüberbaute Bauzonen	Um die unbauten WMK zu bestimmen, stellt das AGR die «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» zur Verfügung. Als Grundlage dient eine Übersicht des Kantons über unüberbaute Bauzonen aus dem Jahre 2015. Die Gemeinde überprüft und ergänzt die Übersicht auf einer WebGIS-Geoportalkarte. Im Kapitel 6.2 wird die Berechnung des theoretischen und tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Fraubrunnen detailliert erläutert.

4.2.2 Baulandbedarf Arbeiten (MB A_05)

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus, welche die häusliche und zweckmässige Bodennutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Dazu werden klare, auf die Ziele des Raumkonzepts Kanton Bern abgestimmte Kriterien (häusliche und umweltschonende Nutzung des Bodens, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität, wirtschaftliche Entwicklung) bezüglich der Bezeichnung von Arbeitszonen festgelegt.

Die Entwicklung der Arbeitszonen im Kanton Bern wird schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), strategischen Arbeitszonen (SAZ) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation vom 23. Mai 2017) gelenkt. Die Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Arbeiten – Regelbedarf einer Gemeinde – richtet sich gemäss Massnahmenblatt A_05 des Richtplans 2030 nach der lokalen Entwicklung.

4.2.3 Fruchtfolgeflächen (MB A_06)

Im Kanton Bern werden die Fruchtfolgeflächen (FFF) in der Hinweiskarte „Kulturland“ ausgewiesen. Die in der Gemeinde Fraubrunnen landwirtschaftlich bewirtschafteten Landflächen liegen vollumfänglich innerhalb der Fruchtfolgeflächen. Einzuzonende oder durch andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind generell zu kompensieren. Von der Kompensation kann dann abgesehen werden, wenn die FFF für die Umsetzung eines im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) festgesetzten Vorranggebietes Siedlungserweiterung Wohnen und/oder Arbeiten benötigt werden (Richtplan 2030 Massnahmenblatt MB A_06, Rückseite, Ziff. 5). Diese Dispensationsmöglichkeit ist für die Gemeinde Fraubrunnen nicht erfüllt, denn das RGSK Bern-Mittelland (2. Generation), genehmigt am 23. Mai 2017 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), sieht für die Gemeinde Fraubrunnen keine solcher Vorranggebiete der Siedlungserweiterung vor.

Folglich dürfen bei Einzonungen zwingend keine FFF tangiert werden, das Kulturland ist zu berücksichtigen.

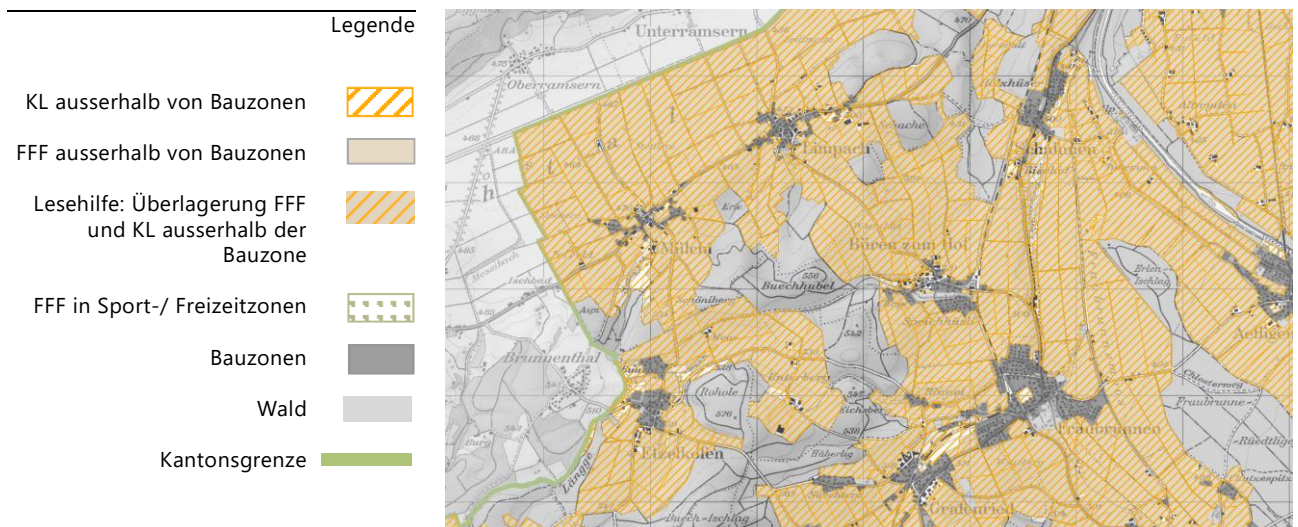


Abbildung 1: Hinweiskarte Kulturland, Kulturland (KL) / (Nachführung vom 1. Januar 2019) und Fruchtfolgeflächen (FFF) / (Nachführung vom 1. April 2018) gemäss Geoportal des Kantons Bern, Ausschnitt Fraubrunnen (Download: 24.06.2020)

4.2.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (MB A_07)

Im Kanton Bern wird spätestens seit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Frühjahr 2014 der Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ verfolgt.

Unter Siedlungsentwicklung nach innen werden neben dem Schliessen von Baulücken die Aspekte der Siedlungsbegrenzung, Verdichtung, Umnutzung von Siedlungsbrachen und Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung) sowie die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort verstanden, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsqualitäten.

Im Rahmen der Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. In den Kapiteln 6.2.1 und 6.2.2 werden für die Gemeinde Fraubrunnen die Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) aufgezeigt, um abschätzen zu können, ob die bestehenden Reserven für die Raumnutzer der nächsten 15 Jahre ausreichen und somit auf die Einzonung von neuem Bauland verzichtet werden kann.

4.2.5 Im öffentlichen Regional-, Agglomerations- und Ortsverkehr Prioritäten setzen (MB B_04)

Der Kanton Bern setzt sich zum Ziel, dass künftige Mobilitätsbedürfnisse im nachfragestarken Agglomerations- und Regionalverkehr weitgehend mit dem öffentlichen Verkehr abgedeckt werden.

Gemäss dem Massnahmenblatt B_04 im Kantonalen Richtplan ist die Gemeinde Fraubrunnen von prioritären Infrastrukturmassnahmen im öffentlichen Regionalverkehr betroffen. Dazu gehört der Doppelspurausbau Jegenstorf – Grafenried und die Ausbauten Bätterkinden Süd – Büren zum Hof.

Diese geplanten Infrastrukturmassnahmen dienen dem kantonal auferlegten Hauptziel, die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abzustimmen. Der im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgearbeitete Richtplan Verkehr stützt diese Zielvorstellung und beinhaltet weitere, auf die Gemeinde abgestützte Entwicklungsziele im Verkehrsbereich.

4.2.6 Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen (MB C_08)

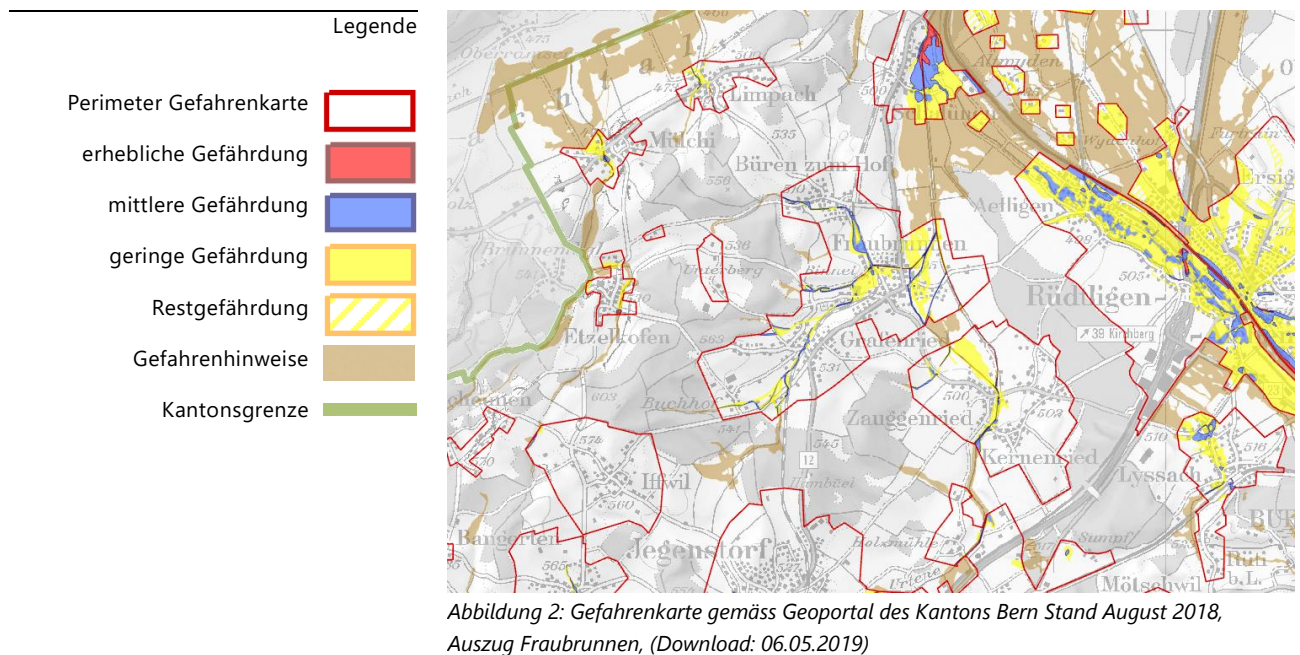
Gemeinden haben unter anderem bei Ortsplanungsrevisionen einen Beitrag zur effizienten Energienutzung zu leisten (Förderung von erneuerbaren Energien, Förderung besonders energieeffizienter Bauweise). Der Kanton unterstützt bei "energierelevanten" Gemeinden die Abstimmung ihrer räumlichen Entwicklung und der Energieversorgung, indem er nach Bedarf Leistungsvereinbarungen mit den betroffenen Gemeinden abschliesst.

Fraubrunnen gilt gemäss kantonalem Richtplan als Gemeinde, die aufgrund ihrer Grösse energierelevant ist und in welcher der konkrete Handlungsbedarf näher abgeklärt werden soll.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Richtplan Energie erarbeitet. Darin werden die Vorgaben formuliert, die in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen sind.

4.2.7 Naturgefahren in der Ortsplanung (MB D_03)

Die Strategie des Bundes bezüglich Naturgefahren ist es, langfristig das Schadenpotenzial auf ein erträgliches Mass zu vermindern oder mindestens nicht weiter anwachsen zu lassen. Entsprechend sind auf kommunaler Stufe im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei der Bauzonenausscheidung die Gefahrengebiete gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons zu berücksichtigen (siehe Kap. 9.6).



4.2.8 Gewässer erhalten und aufwerten (MB E_05)

Gemäss Kant. Massnahmenblatt E_05 sorgen der Kanton und die Gemeinden dafür, dass den Gewässern der notwendige Raumbedarf zur Verfügung gestellt und dabei die Umsetzung des Schutzes der Ufervegetation berücksichtigt wird. Der Kanton setzt sich zudem mit einer aktiven Bodenpolitik dafür ein, dass das notwendige Land für gezielte Aufwertungen der Gewässer verfügbar ist.

Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung im Zonenplan Landschaft (Teil Nord und Süd) und Baureglement (siehe Kap. 9.2).

4.2.9 Landschaften erhalten und aufwerten (MB E_08)

Die Gemeinde Fraubrunnen besteht im Wesentlichen aus dem Siedlungsgebiet (Bauzonen), Wald und landwirtschaftlich genutztem Kulturland.

Die Gemeinde will mit der gezielten Festlegung der Siedlungsränder der Dörfer dazu beitragen, dass eine Siedlungsverdichtung nach innen stattfindet, zur Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, für den ökologischen Ausgleich, die Naherholung und für den Schutz der Landschaft.

Siedlungsbegrenzungslinie

Die kommunale Siedlungsbegrenzungslinie im Zonenplan Landschaft, welche im Richtplan Raumentwicklung definiert wurde, legt das Siedlungsgebiet fest. Es besteht aus den Bauzonen sowie den aktiven Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Dorfkerne. Dieser Perimeter ist aus verschiedenen Gründen relevant, beispielsweise:

- Nicht mehr aktive Landwirtschaftsbetriebe können grundsätzlich eingezont werden.
- Der Gewässerraum wird einheitlich umgesetzt, es wird der Einfachheit halber nicht zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone unterschieden, um unterschiedliche Umsetzungsarten des Gewässerraums innerhalb kurzer Abschnitte zu verhindern.

Die kommunale Siedlungsbegrenzungslinie bindet die Gemeinde langfristig, die Bauzone an dieser Stelle zu halten und keine Einzonungen vorzunehmen. Weiter wird das Siedlungsgebiet durch die parzellenscharf abgegrenzten Schutzgebiete festgelegt.

Naturinventar

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Naturinventar kontrolliert und wo notwendig überarbeitet, ebenso wird der Schutzstatus der Naturobjekte hinsichtlich einer wirksamen Entwicklung überprüft (siehe Kap. 6.3).

Das stark durch die Landwirtschaft charakterisierte Gebiet soll in seiner Ausstrahlung nicht geschmälert werden. Es gilt Kulturland für die Zukunft zu erhalten und zu sichern. So wird das Kulturland im Zonenplan Landschaft als Schutzgebiet mit erhöhten baulichen Auflagen ausgewiesen.

4.2.10 Bundesinventare nach Art. 5 NHG (MB E_09)

Kanton und Gemeinden berücksichtigen in der Interessenabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben die Schutzziele der folgenden Inventare:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS).

Die bezeichneten Objekte dieser Bundesinventare bedingen die ungeschmälerte Erhaltung resp. grösstmögliche Schonung. Die Gemeinden haben die Inhalte der Bundesinventare mit Schutzvorschriften und je nach Inventar den räumlichen Festlegungen gemäss der Bundesgesetzgebung in die Grundordnung umzusetzen. Die zuständigen kantonalen Fachstellen entscheiden bei Planungen und Vorhaben, die Schutzobjekte solcher Inventare betreffen, ob ein Gutachten einer Kommission des Bundes nach Art. 7 NHG erforderlich ist.

Folgende eidgenössischen Inventare sind in Fraubrunnen nicht vorhanden:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IAN)
- Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung
- Bundesinventar der eidgenössischen Jagdbanngebiete.

4.2.11 Umsetzung der Bundesinventare nach Art. 18a NHG (MB E_10)

Die vom Bund zwingend verlangte grundeigentümergebundene Sicherstellung aller Bundesinventarobjekte ist im Rahmen der vorhandenen Ressourcen effizient umzusetzen. In der Gemeinde Fraubrunnen sind folgende Bundesinventarobjekte nicht vorhanden, die Verordnungen deshalb nicht anzuwenden:

- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (Hochmoorverordnung) vom 21. Januar 1991
- Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung) vom 7. September 1994
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) vom 28. Oktober 1992
- Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV) vom 13. Januar 2010
- Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV).

4.3 Räumliches Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation) vom 23. Mai 2017 ist das strategische Raumplaninstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM). Es dient dazu, die regionale Verkehrs-, Siedlungs- und Landschaftsentwicklung mittel- bis langfristig zu lenken und aufeinander abzustimmen.

Das RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation ist als behördenverbindlicher Richtplan festgelegt. Dieser ist auf kommunaler Ebene im Rahmen der Ortsplanungsrevision Fraubrunnen (Richtplan Raumentwicklung und Nutzungsplanung) verbindlich zu berücksichtigen.

Folgende Inhalte des RGSK II werden in der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt:

- Siedlungsprägende Grünräume: Im Zonenplan Landschaft als Landschaftsschongebiete und Kulturlandschaftsgebiete dargestellt;
- Vorranggebiet Naturlandschaften / Gewässer (Urtenen): Festlegung der Gewässerräume, Kulturlandschaftsgebiete und des Landschaftsschongebiets F im Zonenplan Landschaft dargestellt;

- Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung: Im Zonenplan Landschaft abgebildet;
- Vorranggebiete Kulturlandschaft: Werden im Zonenplan Landschaft als Kulturlandschaftsgebiete und Landschaftsschongebiet B und F übernommen.

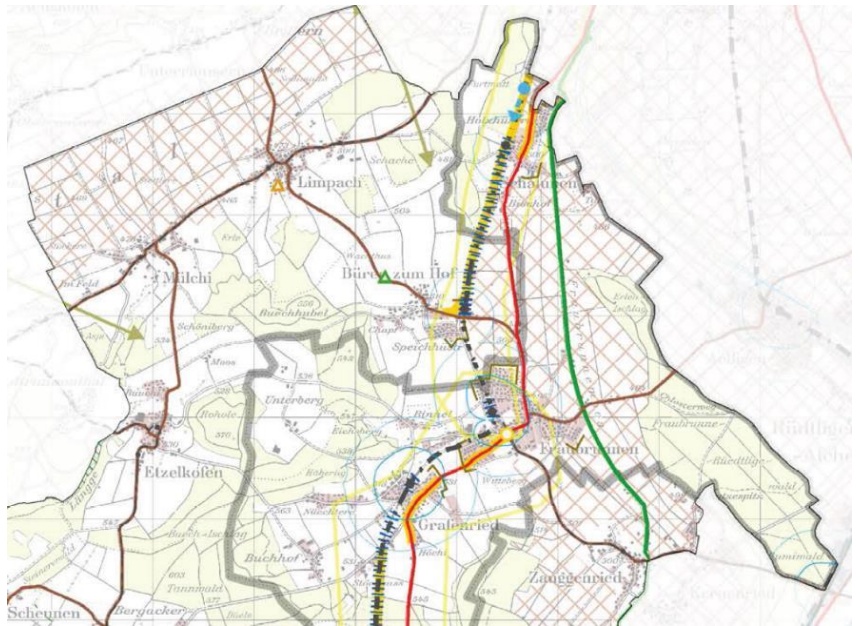
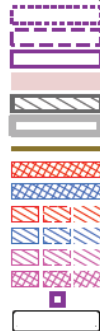


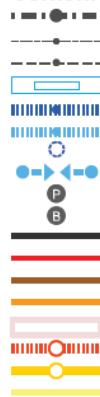
Abbildung 3: Auszug aus dem RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation vom 23. Mai 2017, Ausschnitt Gemeinde Fraubrunnen und Umgebung
Hinweis: Legende siehe nachfolgende Seite.

Siedlung



	Quelle (Nachführung)	1)	2)
Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten	ESP_EBPPE (2.9.2015)		
Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Dienstleistungen	ESP_EBPPE (2.9.2015)		
ESP allg. / SAZ	ESP_EBPPE (2.9.2015)		
Rechtsgültige Bauzonen	UZP_BAU (1.4.2016)		
Flughafenperimeter Bern Belp	BAZL_SIL (20.1.2015)		
Agglomerationsperimeter	BFS 2000 (1.1.2014)		
Siedlungsbegrenzungslinien			
Regionale Wohnschwerpunkte			
Regionale Arbeitsschwerpunkte			
Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen FS / ZE / VO			
Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten FS / ZE / VO			
Umstrukturierungsgebiete FS / ZE / VO			
Verdichtungsgebiete FS / ZE / VO			
VIV Standorte			
Zentren Stufe 4			

Verkehr



ÖV-Linien und -Haltestellen: Bahn	OEVTp (1.1.2016)		
ÖV-Linien und -Haltestellen: Seilbahn	OEVTp (1.1.2016)		
ÖV-Linien und -Haltestellen: Tram und Bus	OEVTp (1.1.2016)		
ÖV-Güteklassen C und D (Kantonaler Richtplan)	OEVTp (1.1.2016)		
Massnahmen Bahnlinie/Haltestelle			
Massnahmen Tram/Haltestelle			
ÖV-Knotenpunkte und Umfeld			
Massnahmen ÖV-Angebot			
Park and Ride-Anlagen			
Bike and Ride-Anlagen / Veloabstellplätze			
Nationalstrassen	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)		
Kantonsstrassen A, B	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)		
Kantonsstrassen C	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)		
Wichtige Gemeindestrassen	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)		
Perimeter Verkehrsmanagement			
Massnahmen Strassenbau			
Massnahmen Veloverkehr			
Massnahmen Velokorridore			

Landschaft



Wälder	PKSO (1.1.2013)		
Gewässer	PKSO (1.1.2013)		
Perimeter regionaler Naturpark	PAERKE (1.4.2015)		
Vorranggebiete Naturlandschaften / Naturlandschaften Gewässer			
Vorranggebiete Kulturlandschaften			
Wildtierkorridore			
Grünes Band – Siedlung mit Freiräumen			
Grünes Band – Wälder mit Erholungsnutzung			
Grünes Band – Kultur- und Naturlandschaften			
Siedlungsprägende Grünräume			
Siedlungstrenngürtel			
Erholungsschwerpunkte Natur und Landschaft			
Erholungsschwerpunkte Kultur			
Freizeitanlagen			
Bahnen und Skilifte			

4.3.1 Siedlung

Gemäss RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation vom 23. Mai 2017 wird mit der Bezeichnung von Siedlungsgrenzen eine klare Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet angestrebt. Dabei wird den übergeordneten und siedlungsprägenden Landschaftsräumen Rechnung getragen, die Akzentuierung der Siedlungsränder gefördert und die Zersiedelung eingegrenzt.

Von Bedeutung sind die festgelegten „regionalen“ Siedlungsbegrenzungslinien in Fraubrunnen, Grafenried, Büren zum Hof und zu einem kleinen Teil in Schalunen.

Weitergehende Aussagen zur Siedlungsentwicklung in der Einwohnergemeinde Fraubrunnen sind im RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation vom 23. Mai 2017 nicht enthalten. Es gelten aus Sicht der Region grundsätzlich die Ziele und Massnahmen, welche im kommunalen Richtplan Raumentwicklung (RRE) von Fraubrunnen aufgenommen worden sind.

4.3.2 Landschaft

Aus regionaler Sicht werden in Fraubrunnen im Bereich Landschaft folgende Massnahmen festgelegt:

- Vorranggebiet siedlungsprägende Grünräume:
 - *Längengraben: künstliche Auenlandschaft, Naturschutz, extensive Nutzung, Schutz- und Freihaltegebiete*
- Vorranggebiet Kulturlandschaften:
 - *Fraubrunnenmoos: Landwirtschaft, Erholung*
 - *Limpachtal: Landwirtschaft, Erholung*
- Vorranggebiet Wildtierkorridore:
 - *Mülchi: Landwirtschaft, ökol. Aufwertung, Vernetzung*
 - *Limpach: Landwirtschaft, ökol. Aufwertung, Vernetzung*
- Erholungsschwerpunkt Natur und Landschaft:
 - *Aussichtspunkt Alpenanzeiger*
- Erholungsschwerpunkt Kultur
 - *Schloss Fraubrunnen*

Die regionalen Ziele und Massnahmen werden auf kommunaler Ebene im Richtplan Raumentwicklung (RRE) von Fraubrunnen behördenverbindlich festgelegt. Auf Stufe der Nutzungsplanung werden die Inhalte konkretisiert und in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan Landschaft, Teil Nord und Süd), soweit als möglich und nötig, grundeigentümerverbindlich verankert (siehe Kap. 9).

4.4 Bauinventar der Gemeinde

Das kantonale Bauinventar erfasst, beschreibt und bewertet Baudenkmäler. Im Auftrag des Grossen Rates überarbeitete die Kantonale Denkmalpflege das Inventar bis 2020: Das Inventar darf ab diesem Zeitpunkt nicht mehr als 7 % des gesamtkantonalen Baubestandes beinhalten¹.

Die Anzahl der Schutzobjekte wurde in Fraubrunnen um ca. 25 % reduziert. Im Zonenplan wird bereits das neue Bauinventar abgebildet.

Die Ortsbildschutzgebiete umfassen – je nach Ausdehnung – die 2-geschossige Wohnzone, die 2- und 3-geschossige Mischzone, die Dorfzone, die Erhaltungszone, Zonen für öffentliche Nutzung, Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen, die Grünzone, die Erhaltungszone nach Art. 44 RPV und die Landwirtschaftszone.

¹ <https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/revision-2020.html>, download am 19. März 2019

5. Kommunale Richtpläne

5.1 Gründe für die kommunalen Richtpläne

Die kommunalen Richtpläne vertiefen und ergänzen den kantonalen Richtplan auf Gemeindeebene. Übergeordnete Vorgaben und Bestimmungen werden dabei zwingend berücksichtigt, wie z.B. das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), der kantonale Richtplan 2030, das kantonale Baugesetz (BauG), das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Bern-Mittelland, 2. Generation) etc.

Sie zeigen die kurz-, mittel- bis langfristige Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft sowie weiteren Raumnutzungen in der Gemeinde auf und stimmen diese aufeinander ab. Sie dienen als Grundlage für nachfolgende Verfahren wie Ortsplanungsrevisionen oder Finanz- und Investitionsplanungen in der Gemeinde.

Die Verbindlichkeit kann auf Antrag der Gemeinde auf regionale Organe und kantonale Behörden ausgedehnt werden (BauG Art. 68 Abs. 3).

Hauptinhalt des kommunalen Richtplans Raumentwicklung von Fraubrunnen war die Ausarbeitung der drei Zonen mit Planungspflicht Mühle, Möbelfabrik und Hofmatte Süd, die in der vorliegenden Ortsplanungsrevision vertieft werden (vgl. Kapitel 8.3).

5.2 Richtplan Raumentwicklung (RRE)

Der kommunale Richtplan Raumentwicklung (RRE) stellt die Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont bis mindestens ins Jahr 2035 dar. Dies betrifft nebst der Landschafts- und Verkehrsplanung schwergewichtig die künftige Siedlungsentwicklung, speziell die Verdichtung nach innen und, soweit es die übergeordneten Rahmenbedingungen zulassen, nach aussen (gezielte langfristige Erweiterung des Baugebiets) im Sinne des Richtplans des Kantons Bern 2030. Für Fraubrunnen besteht diesbezüglich nur ein sehr kleiner Spielraum für langfristige Einzonungen oder Umzonungen.

Von grosser Bedeutung ist der Umgang mit der Ressource Landschaft und der Biodiversität. Es werden wertvolle Landschaftsgebiete, Kulturlandflächen, Siedlungsränder, Grünzäsuren und -verbindungen, Schutzobjekte sowie Naherholungsgebiete und -anlagen bezeichnet.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Verkehrsplanung mit Verbesserungen für den Fussgänger- und Veloverkehr, den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Privatverkehr. Der Richtplan Raumentwicklung legt hier erste Handlungsschwerpunkte fest.

Der kommunale Richtplan Raumentwicklung (RRE) wurde am 30. Juni 2020 vom Gemeinderat beschlossen und ist seit dem 1. März 2021 in Kraft.

5.3 Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr ist das zentrale Verkehrsplanungsinstrument einer Ortsplanungsrevision und der allgemeinen, langfristigen kommunalen Verkehrsplanung. Er zeigt die Abhängigkeiten zwischen Angebot und Nachfrage sowie die gegenseitige Beeinflussung auf. Ebenfalls aufgezeigt werden die Verkehrsinfrastruktur und der Verkehrsbetrieb.

Der Richtplan Verkehr hat folgende Funktionen:

- Er dient als Grundlagenpapier für die Priorisierung von Projekten und kann Prüfaufträge für Abklärungen beinhalten.
- Er stimmt Siedlung und Verkehr ab, insbesondere zwischen den acht Dörfern der Gemeinde, die teilweise insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr nur unzureichend miteinander verbunden sind.
- Er gleicht Massnahmen im Bereich Verkehr und Mobilität hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen ab.
- Er schafft eine gesamtheitliche Betrachtung aller Verkehrsfragen im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung.
- Er ist das Koordinationsinstrument bei baulichen Massnahmen.

Mit dem Richtplan Verkehr entsteht eine Gesamtansicht, die den Gemeindebehörden als Orientierungsrahmen dient. Im Richtplan Verkehr werden zentrale Fragestellungen zu sämtlichen Verkehrsträgern thematisiert, also den Fuss- und Radverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den motorisierten Individualverkehr.

Der Richtplan Verkehr verfolgt folgende Zielsetzungen:

- **Die Strasse als Infrastruktur, Verkehrs- und Lebensraum:** Die Strasse ist Infrastruktur, Träger verschiedener Verkehrsträger und Lebensraum. Die vielfältigen Nutzungen bedingen eine Gestaltung, die vielen verschiedenen Ansprüchen gerecht werden muss.
- **Betrieb und Gestaltung Ortsverbindungen:** Für die durch die Fusion gebildete Gemeinschaft soll sich eine übergreifende Identität und ein Gefühl der Zusammengehörigkeit und ein Miteinander entwickeln können. Eine Basis dazu ist die Verstärkung der verkehrlichen Vernetzungen zwischen den acht Dörfern für alle Verkehrsteilnehmenden.

- **Betrieb und Gestaltung Ortsdurchfahrten (Kantonsstrassen):** Der Strassenraum nicht nur als rein funktionaler Verkehrsbereich, sondern als Teil des Siedlungsraums verstanden werden.

In etlichen Dörfern sind die traditionellen Strassenräume weitgehend intakt. Es ist noch gut erkenntlich, dass sie gleichzeitig auch Siedlungs- und Begegnungsraum sind, z.B. in Limpach entlang der Bäterkindenstrasse. Diese Qualität soll erhalten und wenn möglich gefördert werden.

Vor allem bei den Kantonsstrassen, also den ursprünglichen Strassenzügen eines Dorfes, besteht Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Fussgänger, Kinder, Velofahrende finden auf diesen Strassen nur noch beschränkt Platz und Sicherheit.

- **Verkehrsberuhigung in Wohnquartieren:** Strassenraum und Siedlungsraum sind auf Gemeindestrassen als Ganzes zu gestalten. Die spezifische Identität der einzelnen Dörfer ist durch angemessene Verkehrsmassnahmen zu bewahren und zu stärken.

Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Aufenthalts- und Wohnqualität in den Quartieren durch Verkehrsberuhigungsmassnahmen und gegebenenfalls Temporeduktionen.

- **Verbesserungen Fahrradverkehr:** Zu Fuss gehen und Velofahren ist attraktiv, wenn sichere und direkte Verbindungen in angenehmer Umgebung bestehen. Die ländlich geprägten, mit Vorplätzen, Häusern und Gärten abwechslungsreich gegliederten Strassenräume in den Dörfern bieten dazu gute Voraussetzungen. Beeinträchtigt werden sie primär durch die Dominanz des motorisierten Verkehrs und die oft nicht an die örtliche Situation angepassten Geschwindigkeiten. Zeitgemässe Ansätze der Strassenraumgestaltung bauen auf dem Zusammenspiel von Ortsbild und Fahrverhalten auf und sichern eine Koexistenz für alle Verkehrsteilnehmer.

Mit der Gemeindefusion wurden die Beziehungen zwischen den Dörfern intensiver. Mit einem verbindenden Wegnetz sollen die Möglichkeiten verbessert werden, die Dörfer untereinander zu Fuss und mit dem Velo möglichst getrennt von den Kantonsstrassen sicher zu erreichen.

- **Schulwegsicherheit:** Die zunehmende Motorisierung führen zu Gefährdungen für zu Fuss Gehende und Velofahrende. Betroffen davon sind besonders Schulkinder. Diese Konflikte zu entschärfen, steht deshalb in allen acht Dörfern an erster Stelle.

Die Dörfer sind meist direkt über die Kantonsstrassen miteinander verbunden. Einzelne Streckenabschnitte verlocken ausserorts zu überhöhten Geschwindigkeiten und führen zu einem erhöhten Gefährdungspotential.

Die Kantonsstrassen verfügen über nicht durchgehende Trottoirs und Fussgängerstreifen, so dass die Kinder oftmals auf ungesicherten Pfaden entlang der Kantonsstrasse gehen müssen.

- **Verbindung der Dörfer mit dem ÖV:** Die Dörfer sind – ausser entlang der RBS-Bahnlinie – untereinander nicht direkt mit dem ÖV verbunden. Mit dem Zusammenschluss zur neuen Gemeinde Fraubrunnen besteht die Herausforderung, durch die angemessene Vernetzung der Dörfer mit dem ÖV einen besseren Austausch der zu Fuss gehenden Bevölkerung zu ermöglichen.
- **Regelung Konflikte Freizeit- und Landwirtschaftsverkehr:** Auf den vielen Feldwegen in Fraubrunnen kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen dem motorisierten Freizeitverkehr und dem Landwirtschaftsverkehr.

5.4 Richtplan Energie

In Art. 10 Abs. 2 Kantonales Energiegesetz (KE nG) ist festgehalten, dass der Regierungsrat grössere Gemeinden bestimmt, die einen kommunalen Richtplan Energie zu erlassen haben. Gemäss kantonalem Richtplan sind grössere, energierelevante Gemeinden im Sinne obigen Artikels diejenigen der Kategorien 1 und 2.

Fraubrunnen gehört der Kategorie 2 an und ist somit eine Gemeinde, die aufgrund ihrer Grösse energierelevant ist und in welcher der konkrete Handlungsbedarf näher abgeklärt werden soll².

Mit dem Richtplan Energie wird eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Energieversorgung gefördert. Dadurch lassen sich der anteilmässig noch sehr hohe Verbrauch an fossilen Brennstoffen und der damit verbundene Ausstoss an Treibhausgasen erheblich reduzieren und Kernenergie ersetzen. Die dazu erforderlichen Effizienzmassnahmen und die vermehrte Nutzung lokaler Energiequellen stärken letztlich die lokale Wertschöpfung und mindern den Abfluss finanzieller Mittel ins Ausland.

Der Richtplan Energie hat folgende Hauptaufgaben:

- Er zeigt für das gesamte Siedlungsgebiet auf, welche Energiequellen prioritär zugunsten einer die Ressourcen schonenden und für die Umwelt verträglichen Wärme- und Stromversorgung eingesetzt werden sollen.
- Er bildet die Grundlage für die Förderung und optimale Nutzung lokaler erneuerbarer Energiequellen für die Wärmeversorgung und die Stromerzeugung.

2. Kommunalen Richtplan Energie Fraubrunnen, Planungsbericht, vom AGR genehmigt am 11. September 2020, S.1

- Der Richtplan Energie zeigt weiter auf, welche Energiequellen nutzbare Potenziale aufweisen und wie die bestehende Wärmeversorgung auf die heutigen, übergeordneten Energieziele ausgerichtet und an die künftigen Gegebenheiten und Herausforderungen angepasst werden kann. Dabei werden auch der künftige Energiebedarf abgeschätzt und die zur Zielerfüllung erforderlichen Massnahmen aufgezeigt.

Zeithorizont

Der Betrachtungs- und Planungshorizont dieses Richtplans Energie beruht auf den entsprechenden Zwischenzielen zur 2000-Watt-Gesellschaft und reicht bis 2035. Der Zielpfad wird bis 2050 vorgegeben.

Referenzentwicklung

Dem Zielpfad Fraubrunnen liegt folgende Referenzentwicklung zugrunde:

- In Fraubrunnen ist mit einem gemässigten Wachstum von Bewohnern und Beschäftigten zu rechnen.
- Die energetische Sanierungsrate wird aufgrund von Förderprogrammen auf nationaler und kantonaler Ebene von 1% auf 1.5% ansteigen. In Fraubrunnen bestehen in allen Dörfern schützenswerte Ortsbilder und Kernzonen, in denen Sanierungen schnell kostenintensiv werden. Eine noch höhere Sanierungsrate ist deshalb vermutlich nur mit weiteren Fördermitteln der Gemeinde realisierbar.
- Abwärme und ortsgebundene Umweltwärme werden – so weit technisch machbar und wirtschaftlich tragbar – möglichst weitgehend genutzt.
- Wärmepumpen führen zu einer steigenden Stromnachfrage. Diese wird durch Effizienzsteigerungen in anderen Bereichen kompensiert. Der künftige Strommix wird vor allem durch Kunden- und Volkssentscheide bestimmt – die kommunale Energiepolitik hat darauf nur einen sehr beschränkten Einfluss.

Die nachfolgend formulierten Ziele der kommunalen Energiepolitik für den Bereich Wärme Wohnen berücksichtigen die zu erwartende Entwicklung und die übergeordneten Ziele von Bund und Kanton. Die Ziele wurden anlässlich der Erarbeitung des kommunalen Richtplans Energie mit den lokalen Verhältnissen abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vom Kanton geforderten Ziele sowie den vorhergehend aufgeführten Voraussetzungen und Annahmen soll:

- Der Wärmebedarf in Fraubrunnen wird von 2016 44 GWh/a bis 2035 um 8 % (auf 40 GWh/a) gesenkt werden.
- Der Anteil der erneuerbaren Energieträger und der Abwärmenutzung am Gesamtwärmeverbrauch (Komfort- und Prozesswärme) wird von heute 34 % bis 2035 auf 70 % gesteigert werden, respektive der Anteil nicht erneuerbarer Energieträger von 66 % auf 30 % gesenkt werden.

Stromerzeugung

Die Nutzung des riesigen Solarpotenzials sollte unbedingt genutzt werden. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Baugesuche sind durch den Kanton vorgegeben.

Der Handlungsspielraum der Gemeinde beschränkt sich auf eine finanzielle Förderung und die Information der Hauseigentümer.

6. Grundlagen der Gemeinde

6.1 Die rechtskräftigen Ortsplanungen der acht Dörfer zusammenführen

Ziel der Gesamtrevision der Ortsplanung ist das Zusammenführen der acht rechtsgültigen Ortsplanungen in den acht Dörfern in der Gemeinde Fraubrunnen:

Büren zum Hof	Etzelkofen	Fraubrunnen	Grafenried	Limpach	Mülchi	Schalunen	Zuggenried
2012	2001	2010	2003 / 2012	1995 / 2003 / 2009	2012	2013	2012

Tabelle 1: Inkrafttreten der rechtsgültigen Ortsplanungen

6.2 Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten

6.2.1 Wohnen

Wie im Kapitel 4.2.1 ausgeführt, setzt sich der tatsächliche Wohnbaulandbedarf zusammen aus dem theoretischen Wohnbaulandbedarf abzüglich vorhandener unbebauter WMK und Nutzungsreserven in überbauten WMK.

Raumnutzerdichte und massgebende Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Fraubrunnen wird gemäss Kant. Massnahmenblatt C_02 in den Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ eingestuft. Dieser weist eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 53 RN/ha auf. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 43 RN/ha auf, was wiederum bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete unternutzt sind resp. Nutzungsreserven aufweisen. Die Massgebende Bevölkerungsentwicklung im Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ beträgt 8% für das Dorf Fraubrunnen und 4% für die anderen sieben Dörfer.

Raumnutzende

Gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik gibt es in Fraubrunnen 5030 Einwohner und 645 Beschäftigte in den WMK. Dies entspricht einem Total von 5675 Raumnutzern. Multipliziert mit der massgebenden Bevölkerungsentwicklung ist in Fraubrunnen mit 322 zusätzlichen Raumnutzern in den nächsten 15 Jahren zu rechnen. Diese Zahl gilt gemäss Aussagen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als Richtwert.

Die oben erwähnten Zahlen stammen aus dem Jahr 2019. Mittlerweile wohnen ca. 5'400 Personen in Fraubrunnen.

Theoretischer Wohnbaulandbedarf

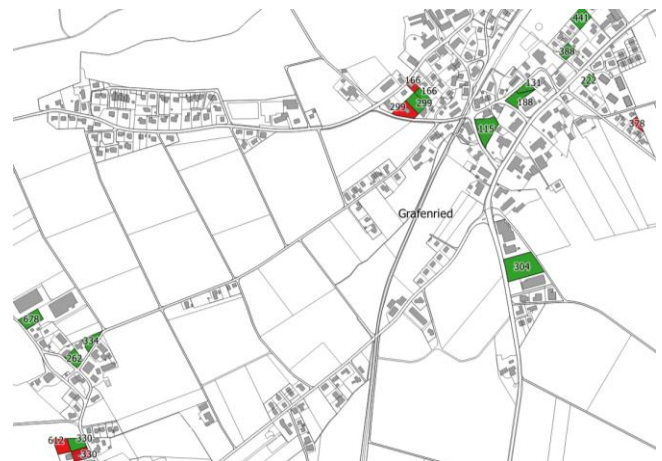
Der theoretische Wohnbaulandbedarf resultiert aus den berechneten zusätzlichen Raumnutzern dividiert durch den Richtwert der Raumnutzerdichte. In Fraubrunnen liegt der theoretische Wohnbaulandbedarf demnach bei **7.0 ha**.

Davon sind die bestehenden unbebauten WMK und die Nutzungsreserven in den bebauten WMK abzuziehen.

Gemäss AGR bestehen in Fraubrunnen 6.6 ha an unbebauten WMK. Dieser Wert wurde einer kritischen Prüfung durch die Gemeinde unterzogen, das heisst, es wurden die durch den Kanton als unbebaut bezeichneten Einzelparzellen mit aktuellen Daten der amtlichen Vermessung abgeglichen und gegebenenfalls als bebaut festgelegt (in den Kartenausschnitten unten rot gekennzeichnet). Nach der Überprüfung resultiert eine Fläche von **4.9 ha** an unbebauten WMK in Fraubrunnen (siehe Beilage 2).



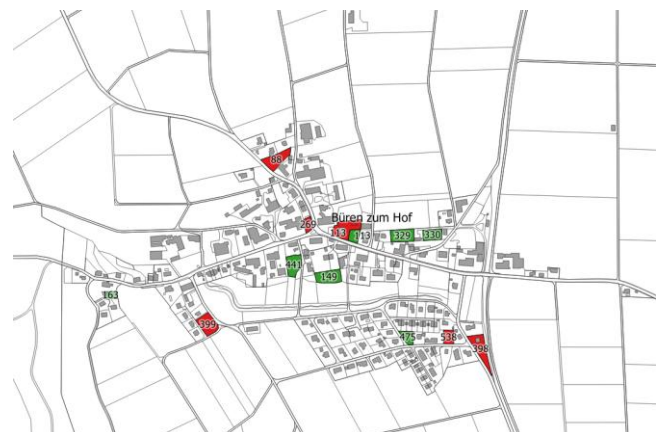
Fraubrunnen 1:5000



Grafenried 1:5000



Zauggenried 1:5000



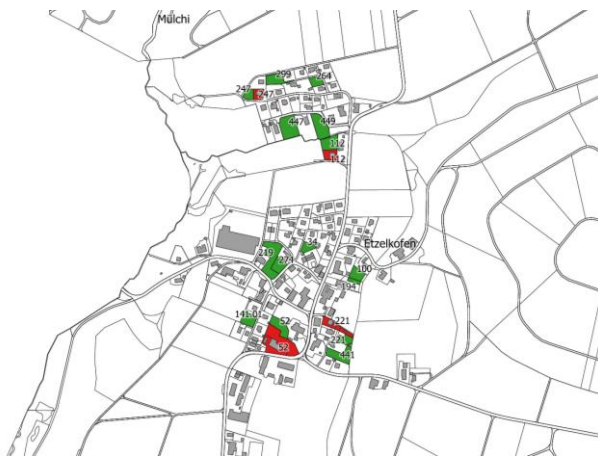
Büren zum Hof 1:5000



Limpach 1:5000



Schalunen 1:5000



Etzelkofen 1:5000



Mülchi 1:5000

Legende

WMK neu bebaut



WMK weiterhin unbebaut



Abbildung 4: Überprüfung der unbebauten WMK in den acht Dörfern

Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf

Nach dem Abzug der unbebauten WMK resultiert ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von **2.1 ha**. Dieser Bedarf kann durch die Nutzungsreserven in den bebauten WMK von 7.5 ha gemäss AGR gedeckt werden. Es besteht demnach kein weiterer Bedarf an Wohnbauland in den WMK, um die zusätzlichen Raumnutzer der nächsten 15 Jahre unterzubringen.

Kennzahlen Fraubrunnen

Durchschnittliche Raumnutzerdichte	53 RN/ha
Tatsächliche Raumnutzerdichte	43 RN/ha
Massgebende Bevölkerungsentwicklung	8%
Einwohner	5030

Kennzahlen Fraubrunnen

Beschäftigte in WMK	645
Raumnutzer (Einwohner + Beschäftigte)	5675
Theoretische zusätzliche Raumnutzer	322
Theoretischer Wohnbaulandbedarf	7 ha
Unbebaute WMK gemäss AGR	6.6 ha
Unbebaute WMK Korrektur Gemeinde	4.9 ha
Nutzungsreserven in bebauten WMK	7.5 ha
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	0 ha

Tabelle 2: Kennzahlen zum Wohnbaulandbedarf in Fraubrunnen

Änderungen aufgrund der Ortsplanung

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden Einzonungen in die WMK im Umfang von 1.4 ha (Hofmatte Süd) und Umzonungen in die WMK von 0.5 ha vorgenommen.

Mit den Änderungen der Ortsplanung erhöht sich demnach die Fläche von unbebauten WMK auf **6.8 ha**.

Massnahmen zur Baulandhortung

Der Gemeinderat prüft Massnahmen zur Minimierung der Baulandhortung. Er kann zu gegebener Zeit die notwendigen Massnahmen gemäss Art. 126d Abs. 3 BauG treffen, damit Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. So kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, mittels einer Bauverpflichtung eine Frist von fünf bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss.

6.2.2 Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Gemeinde Fraubrunnen verfügt über fünf rechtsgültige Arbeitszonen:

- Grafenried: Haslibach, teilweise überbaut (ca. 1300 m² unüberbaut)
- Grafenried: Bernstrasse, teilweise überbaut (ca. 3800 m² unüberbaut)
- Fraubrunnen: Mühle, teilweise überbaut (ehemals UeO «Industrieparzelle Nr. 101», Dorfzone (vollständig überbaut) und Arbeitszone (ca. 5'900 m² unüberbaut)
- Etzelkofen: Alte Ziegelei, ca. 1.3 ha, überbaut
- Fraubrunnen: Fabrikweg, ca. 1.3 ha, überbaut (ehemals Gewerbezone, neu Zone mit Planungspflicht: Wohn-, Misch- und/oder Arbeitsnutzung)

Gesamthaft bestehen in Fraubrunnen **1.1 ha** an unüberbauten Arbeitszonen in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (siehe Beilage 2).

Diese fünf Arbeitszonen reichen für den kommunalen Bedarf der kommenden Planungsperiode aus. Es sind keine weiteren, reinen Arbeitszonen nötig. Tendenziell sind die Reserven an reinen Arbeitszonen in Fraubrunnen zu hoch.

Änderungen aufgrund der Ortsplanung

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden Umzonungen von der Arbeitszone in eine WMK von 0.6 ha vorgenommen. Dadurch resultiert eine Bilanz von **0.6 ha** an unüberbauten reinen Arbeitszonen nach der Ortsplanungsrevision.

6.3 Inventarplan Landschaft

6.3.1 Grundsätze

Auf der Grundlage der bestehenden Zonenpläne Landschaft wurden die verschiedenen Naturobjekte zusammengezogen, einheitlich kategorisiert und vor Ort auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Daraus sind verschiedene Gruppen von Naturobjekten im Inventarplan Landschaft entstanden:

- Trockenstandort
- Waldnaturinventar
- Biodiversitätsförderflächen BFF QI, QII und Vernetzung
- Hochstammobstgärten
- Landschaftsschutz- und Schongebiete
- Feuchtgebiete
- Stehende Kleingewässer
- Hecken, Feldgehölz
- Baumreihen
- Kulturhistorisches Element

Die Objekte mit dem grössten Schutzbedarf werden grundeigentümerverbindlich im Zonenplan Landschaft dargestellt (siehe Kapitel 9).

Legende (siehe nächste Seite)

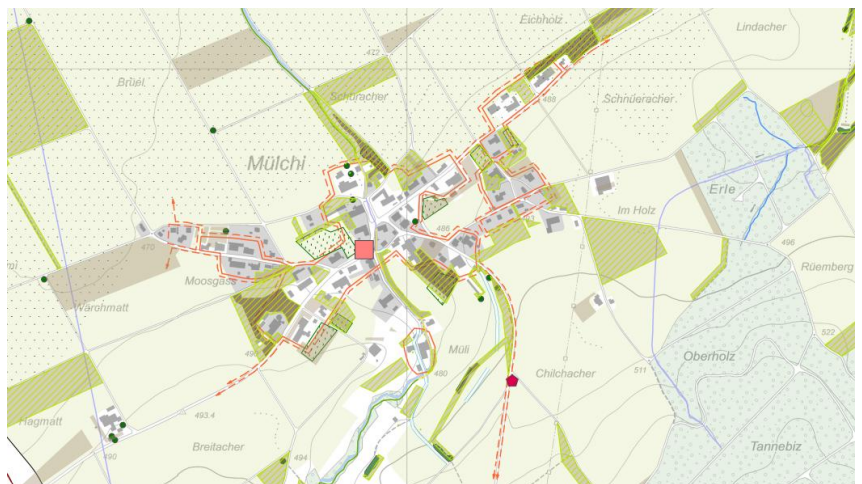


Abbildung 5: Mülchi, Ausschnitt aus Inventarplan Landschaft vom 11. Februar 2019

Bund

	<u>Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)</u>
	ISOS nationale Bedeutung
	ISOS regionale Bedeutung
	ISOS lokale Bedeutung
	Kernzone ISOS (dargestellt bei Objekten von nationaler/regionaler Bedeutung)
	Umgebungszone ISOS (dargestellt bei Objekten von nationaler/regionaler Bedeutung)
	<u>Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</u>
	Nationale Bedeutung, mit Substanz
	Regionale Bedeutung, mit Substanz
	Lokale Bedeutung, mit Substanz

Kanton

	Naturschutzgebiet
	Wildtierkorridor überregionale Bedeutung
	Quelle ungefasst
	<u>Ökomorphologie der Fliessgewässer</u>
	natürlich / naturnah
	wenig beeinträchtigt
	stark beeinträchtigt
	künstlich / naturfremd
	eingedolt
	Archäologisches Schutzgebiet
	Trockenstandort, regionale Bedeutung
	Waldnaturnaturinventar WNI
	Biodiversitätsförderfläche BFF QI
	Biodiversitätsförderfläche BFF QII
	Biodiversitätsförderfläche BFF Vernetzung
	Hochstammobstgarten
	Fruchtfolgefläche

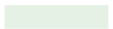
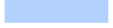
Region RGSK II

	Inhalte Landschaft (summiert dargestellt)
---	---

Gemeinde

	Landschaftsschutz- und schongebiet, rechtskräftig
	Feuchtgebiet
	Stehendes Kleingewässer
	Einzelbaum, Inventar
	Hecke, Feldgehölz
	Baumreihe, schützenswert
	Kulturhistorisches Element

Grundlagen

	Gemeindegrenze
	Bauzone
	Wald
	Gewässer
	Digitaler Übersichtsplan UP5

7. Hauptziele der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Hauptziele bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung sind:

- Nutzungsplanung an neue, übergeordnete Grundlagen anpassen
- Umsetzung der Aussagen gemäss Richtplan Raumentwicklung, insbesondere
 - *Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen mit Berücksichtigung gewachsener Dorfstrukturen;*
 - *Weiterentwicklung der Hauptentwicklungsgebiete Mühle, Möbelfabrik und Hofmatte Süd;*
 - *Anpassung der Zonen an geänderte Ansprüche der Gemeindefusion, insbesondere der Zonen für öffentliche Nutzungen.*
- Gleiche Zonenvorschriften aus den ehemals acht rechtsgültigen Ortsplanungen, so dass eine einheitliche Ortsplanung entsteht. Von grosser Bedeutung ist insbesondere:
 - *Erhalt der Qualitäten und Eigenheiten der einzelnen Dörfer*
 - *Formulierung von Zonenvorschriften, die nicht einzelne Dörfer «bevorzugen» und andere «benachteiligen», z.B. bei den zulässigen Baumassen.*
- Schutz, Erhalt und sensible Weiterentwicklung von historisch wertvoller Bausubstanz und Baugruppen, insbesondere in den Dorfkernen (Dorfzone, Ortsbilschutzgebiete).
- Natur- und Landschaftsschutz sowie Erhalt von Kulturland
- Anpassung der Baubegriffe an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

8. Zonenplan Siedlung

8.1 Zonierungskonzept

Gemäss den rechtsgültigen Nutzungsplanungen gibt es verschiedene Dorfzonen, Kernzonen, Mischzonen etc. Die Zonierung ist jeweils konzentrisch: In den historischen Ortskernen der verschiedenen Dörfer sind traditionell vor allem Landwirtschaftsbetriebe, ergänzt mit Läden, Gasthöfen, Schulen etc. An den Rändern der Dorfkerne befinden sich Gewerbebetriebe und / oder Wohnquartiere, die vor allem seit den 1960-er entstanden sind.

Diese räumliche Aufteilung der Nutzungen soll grundsätzlich erhalten bleiben:

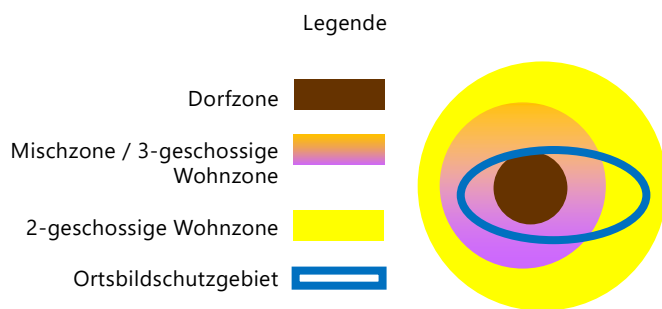


Abbildung 6: Zonierungskonzept

Für das Zonierungskonzept wurde diesbezüglich folgender Ansatz verwendet:

Dorfzone

- Die heute rechtsgültigen Dorfzonen und Dorfkernezonen etc. werden zur Dorfzone.
- Die historisch wertvollsten Gebiete werden als Dorfzone klassiert. Diese sind auch in den meisten Fällen mit dem Ortsbildschutzperimeter belegt.
- Grundsätzlich sind Dorfzonen Mischzonen, in denen Wohnen, mässig störende Arbeitsnutzungen, Landwirtschaftsbetriebe zulässig sind, jedoch mit zusätzlichen gestalterischen Anforderungen. Da mässig störende Betriebe zulässig sind, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Mischzonen

- Die Mischzonen befinden sich im Übergang zwischen dem Kern und den reinen Wohngebieten. Sie haben ähnliche Bestimmungen wie die Dorfzone, jedoch weniger gestalterische Vorschriften.
- In den Mischzonen darf wie bis anhin gewohnt und gearbeitet werden, diese Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugeteilt. Es sind weiterhin mässig störende Arbeitsnutzungen, wie z.B. eine Schreinerei, ein Landmaschinenmechaniker zulässig.
- Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- Im Gebiet rund um den Bahnhof Fraubrunnen befindet sich die einzige 3-geschossige Mischzone. In dieser sind grössere Verkaufsgeschäfte zugelassen, also wie heute beispielsweise das Coop. Diese Zonierung ist auch wegen der Bahnhofnähe, der Dichte und der Zentralität des Gebiets korrekt.

Wohnzone

- An den Rändern der einzelnen Dörfer befinden sich dann die 2-geschossigen Wohnzonen, in Fraubrunnen teils auch die 3-geschossige Wohnzone.
- Die 2-geschossige Wohnzone befindet sich in Gebieten, in denen sich bereits heute reine Wohnbauten, also in den meisten Fällen Einfamilienhäuser, befinden. Die Wohnzonen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt, das heisst, es sind neben Wohnnutzungen auch nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig, z.B. Büros oder Coiffeurgeschäfte.
- Entlang von Kantonsstrassen kann das Zonierungskonzept teilweise nicht eingehalten werden: In Gebieten, die aus Lärmschutzgründen gemäss rechtsgültigen Nutzungsplanungen einer Grundnutzung mit ES III zugeteilt sind, werden in einer solchen Zone belassen. Dies betrifft folgende Strassenabschnitte:
 - Grafenried, Bernstrasse
 - Fraubrunnen, Bernstrasse
 - Fraubrunnen, Solothurnstrasse
 - Fraubrunnen, Zauggenriedstrasse
 - Limpach, Bätterkindenstrasse
 - Limpach, Mülchistrasse
 - 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

- *Fraubrunnen, Überbauung Chlostermatte entlang der Aefligenstrasse*

Ortsbilschutzgebiet

Das Ortsbilschutzgebiet umfasst nicht nur die Dorfzone als historischer ortsbaulicher Kern, sondern auch die angrenzenden Wohn- und Mischzonen. Im Sinne eines «Auftakts» für die Ortskerne sind diese Zonen in der mittelbaren Umgebung, häufig in den ersten beiden Bautiefen oder Strassenabschnitten, ebenfalls mit dem Ortsbilschutzgebiet überlagert. Bauliche Vorhaben in diesen Gebieten, auch bei allfälligen Strassenbauprojekten, haben sich am Ortsbild zu orientieren. So kann der Übergang von den «normalen Zonen» in die Ortskerne mit den gestalterischen Anforderungen sichergestellt werden. Dieser gestaltete Übergang von den «normalen Zonen» in die Dorfzone ist für den sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe der Dörfer, die wichtige Identifikationsträger für die Bevölkerung sind, sehr wichtig.

Ein gutes Beispiel dazu liefert das Gebiet Schürmatt entlang der Aefligenstrasse im Dorf Fraubrunnen: In diesem Gebiet werden voraussichtlich in den kommenden Jahren einige Entwicklungen stattfinden. Es ist deshalb von Interesse, dass die Gemeinde deshalb frühzeitig in die Planungen miteinbezogen wird. Zudem ist es der Eingang in den historischen Kern von Fraubrunnen mit dem Schloss. Eine erhöhte ortsbauliche Aufmerksamkeit ist in diesem Gebiet zweckdienlich.

8.2 Überbauung von Kulturland

Bei der Überbauung von Kulturland müssen gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen.
- b) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind.

In der Gemeinde Fraubrunnen sind folgende Einzonungen/Umzonungen mit Beanspruchung von Kulturland (keine Fruchtfolgeflächen) vorgesehen (siehe Kapitel 8.3):

- ZPP Hofmatte Süd: Kulturland ausserhalb Bauzone

Da die beiden Gebiete die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung bedingen, kann dadurch eine optimale Nutzung und dadurch ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erreicht werden.

8.2.1 Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Gemäss der Arbeitshilfe „Umgang mit Kulturland“ des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern vom April 2017 können durch andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte Fruchtfolgeflächen eingezont werden. Sie sind im Grundsatz zu kompensieren (Art. 8b Abs. 4 BauG). Von der Kompensation wird abgesehen, sofern:

- die Beanspruchung in Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe erfolgt oder für die Umsetzung eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhabens erforderlich ist;
- eine in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Baute oder Anlage realisiert wird oder;
- die Beanspruchung für ein Materialabbau- oder Deponievorhaben für eine Dauer von höchstens 30 Jahren erfolgt.

Nebst den oben genannten Kriterien wird eine Kompensation auch hinfällig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die in der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal des Kantons Bern, Nachführung vom 1. April 2018) aufgeführten Fruchtfolgeflächen die geforderten Kriterien nicht erfüllen, wenn die Beanspruchung von FFF vorübergehend ist oder wenn höchstens 300 m² beansprucht werden.

Kompensationsmöglichkeiten beinhalten eine Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten FFF oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen.

In der Gemeinde Fraubrunnen, sind folgende Einzonungen mit Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen vorgesehen:

- Kleinere Arrondierungen, die 300 m² unterschreiten (vgl. Kapitel 8.6)
- Einzonungen von Landwirtschaftsbetrieben, die 300 m² unterschreiten (vgl. Kapitel 8.6)

Fraubrunnen, Einzonung Parzelle Nr. 656, von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) (vgl. Kapitel 8.7).

8.3 Zonen mit Planungspflicht als Hauptentwicklungsgebiete

In der Gemeinde Fraubrunnen gibt es drei Hauptentwicklungsgebiete, die mit einer Zone mit Planungspflicht belegt werden. Zwei der drei Hauptentwicklungsgebiete befinden sich im Dorf Fraubrunnen: die Möbelfabrik und die Hofmatte Süd. Dazu kommt ein weiteres im Dorf Schallenen. Auf das Entwicklungsgebiet Mühle in Fraubrunnen wurde aufgrund der Nichtgenehmigung durch das AGR verzichtet.

8.3.1 Zone mit Planungspflicht Möbelfabrik

Fraubrunnen

Die Möbelfabrik, in der heute sich noch diverse Gewerbebetriebe befinden, soll mittel- bis langfristig in Richtung Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. Es wird ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von mindestens 30% vorgeschrieben. Das Interesse an einer reinen Gewerbenutzung in Fraubrunnen ist zunehmend nicht mehr gefragt. Des Weiteren erfolgt die Erschliessung der Gewerbezone für den Lastwagenverkehr mehrheitlich durch Wohngebiete. Entsprechend ist die Lage der Gewerbezone eher ungünstig.

Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) wird auf 0.8, die maximale GFZo auf 1.0 im Baureglement festgelegt. Die genaue Dichte und weitere Baumasse sind im Rahmen des Projektwettbewerbs nach SIA 142 oder einem Studienauftrag nach SIA 143 festzulegen. Diese Baumasse werden anschliessend grundeigentümerverbindlich in der Überbauungsordnung festgelegt.

Gemäss dem Richtplan Energie Fraubrunnen ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in erster Priorität mit Erdwärmenutzung mittels Erdsonde abzudecken. Allfällige Alternativen (Prioritäten), wenn der vorgesehene Energieträger nicht umsetzbar ist, gilt die Kantonale Energiegesetzgebung. Solarenergie kann immer auch produziert werden. Es sollte ein gemeinsames Heizwerk realisiert werden. Im Grundsatz gilt ein gemeinsames Heizwerk pro Bauetappe.

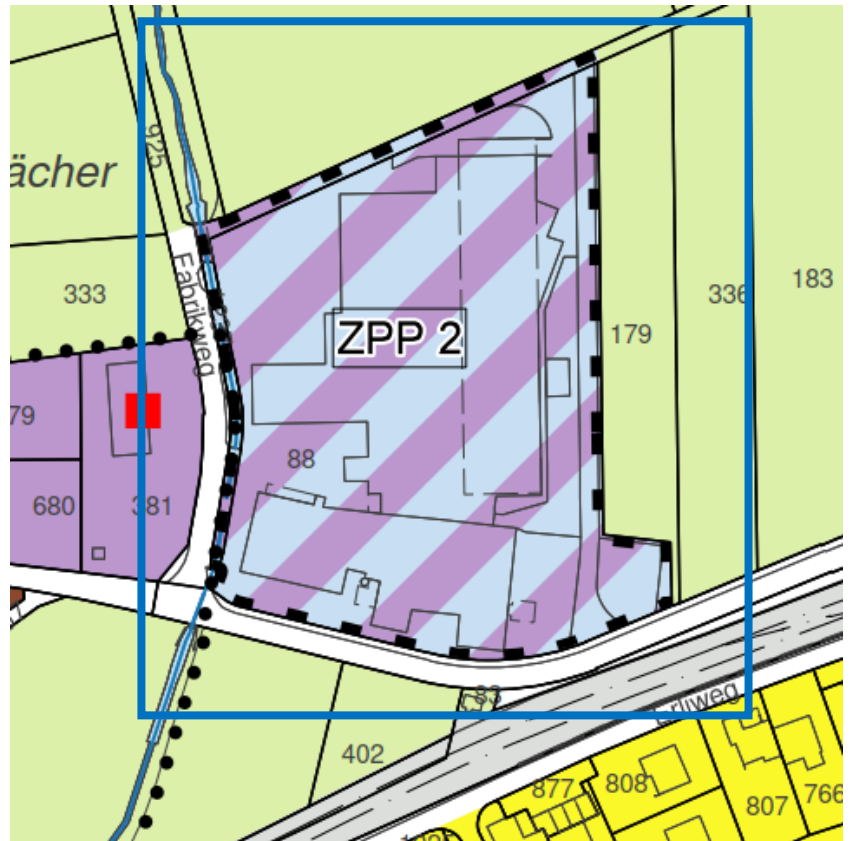


Abbildung 7: Zone mit Planungspflicht Möbelfabrik

8.3.2 Zone mit Planungspflicht Hofmatte Süd

Fraubrunnen

Die Hofmatte Süd soll als Bindeglied zwischen dem Dorfkern entlang der Bernstrasse, der Bahnhofstrasse und dem Bahnhof dienen. Es werden vor allem Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen. Des Weiteren sollen auch öffentliche Nutzungen und Zentrumsnutzungen (Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen) zugelassen werden. Die Aufteilung der Wohn- und Arbeitsanteile sind frei, ebenso die maximale Ladenfläche.

Grosszügige Begegnungsflächen für alle Generationen sowie Fusswegverbindungen in Richtung Rückimattweg und weiter in Richtung Aefligenstrasse sind ebenfalls umzusetzen. Für das Verfahren wird ebenfalls entweder ein Projektwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143 verlangt. Die darin definierten Baumasse werden anschliessend grundeigentümergebunden in der Überbauungsordnung festgelegt.

Mit den Eigentümern wird eine Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG abgeschlossen.

Gemäss dem Richtplan Energie Fraubrunnen ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in erster Priorität mit Anschluss an den

Wärmeverbund (Grundwasser oder Holz) abzudecken. Allfällige Alternativen (Prioritäten), wenn der vorgesehene Energieträger nicht umsetzbar ist, gilt die Kantonale Energiegesetzgebung. Solarenergie kann immer auch produziert werden. Es sollte ein gemeinsames Heizwerk realisiert werden. Im Grundsatz gilt ein gemeinsames Heizwerk pro Bauetappe.

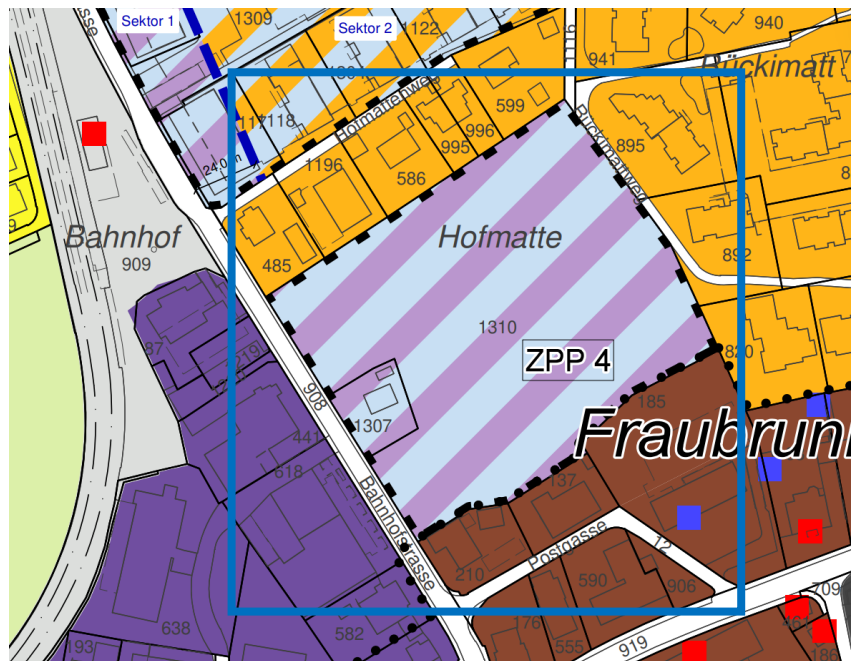


Abbildung 8: Zone mit Planungspflicht Hofmatte Süd

Gemäss Schreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung am 25. Juni 2019 ist die Einzonung ohne Geltendmachung des Baulandbedarfs möglich. Da die Fläche aber Kulturland aufweist, ist eine Mindestdichte erforderlich, Mehrwerte sind abzuschöpfen und ein Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erbringen. Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) wird auf 0.8, die maximale GFZo auf 1.0 im Baureglement festgelegt.

8.3.3 Zone mit Planungspflicht Bahnhofstrasse

Schalunen

Die Parzellen Nr. 79, 80, 245 und 251 sind gemäss rechtsgültiger Ortsplanung in der Dorfzone 2-geschossig.

Die Eigentümerschaft erarbeitete in den Jahren 2020 / 2021 im Rahmen eines Workshopverfahrens (siehe Beilage zum vorliegenden Erläuterungsbericht) eine Projektstudie als Grundlage für die Überbauungsordnung. Dementsprechend wird im Zonenplan eine Zone mit Planungspflicht für die Parzellen Nr. 80, 79, 245 und 251 dargestellt und im Baureglement werden die Mindestanforderungen an die zu erarbeitende

Überbauungsordnung formuliert. Diese Anforderungen sind in der ZPP 6 «Bahnhofstrasse» Schalunen grundeigentümerverbindlich festgehalten.

Die Bestimmungen im BauR sind recht ausführlich, so dass sichergestellt werden kann, dass die vorliegende Projektstudie dann auch in der Überbauungsordnung umgesetzt wird. Die Lage der einzelnen Bauten wird nicht im Prosatext erläutert. Sie ist aufgrund der Projektstudie festgelegt und ergibt sich aus den Mindestanforderungen gemäss ZPP. Die Gebäude werden maximal vier Vollgeschosse aufweisen. Ein Gebäude darf max. 6 Vollgeschosse aufweisen.

Das Gebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Damit wird sichergestellt, dass auch eine Kita oder ein Restaurant/Kaffee etc. in der Siedlung eröffnet werden kann. Lärmige Gewerbebetriebe sind nicht vorgesehen. Ebenfalls zu beachten ist möglicher Bahnlärm.

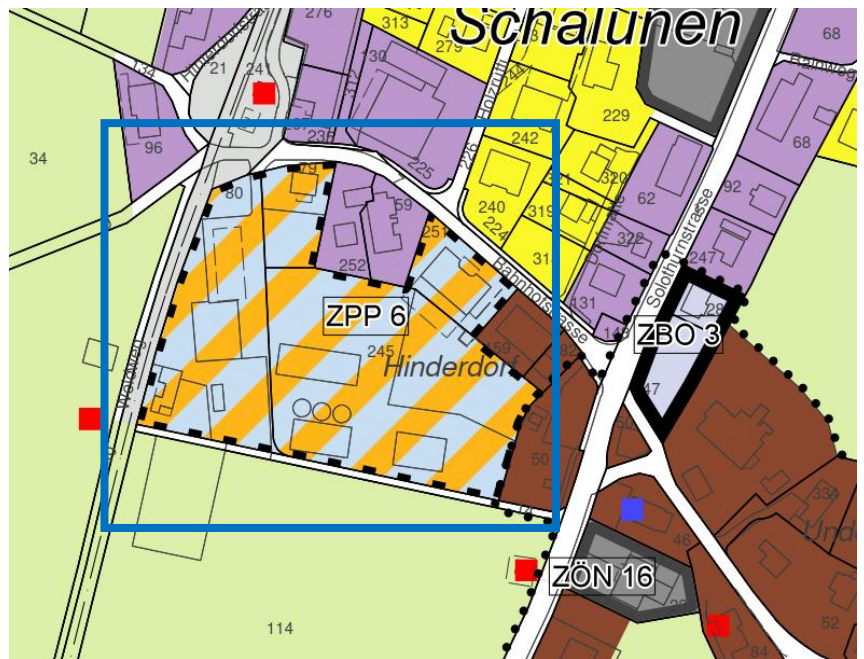


Abbildung 9: Zone mit Planungspflicht Bahnhofstrasse

8.4 Die Umzonungen bei den Wohn- und Mischzonen

8.4.1 Die Umzonungen in der 2-geschossigen Wohnzone

Etzelkofen

Buuchi

Die Zone mit rechtsgültiger Überbauungsordnung «Buuchi» wird aufgehoben. Hauptinhalt dieser Überbauungsordnung war die Erschliessung dieses Gebiets, diese ist gemäss Überbauungsordnung umgesetzt. Die Bauten entsprechen der 2-geschossigen Wohnzone. Aus diesem Grund wird das gesamte Gebiet der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

Buuchi II

Die Zone mit rechtsgültigen Überbauungsordnung Buuchi II, genehmigt durch den Kanton (AGR) am 13. September 1999, wird beibehalten. Einerseits liegt die letzte erfolgte Änderung erst neun Jahre zurück (genehmigt durch den Kanton am 1. Dezember 2010) und gilt heute teilweise noch als unüberbaut. Andererseits enthält sie eine Regelung zu einer Abwasserleitung, welche ansonsten nicht gesichert wäre.

Im Zonenplan Siedlung wird das Gebiet der Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZBO) zugewiesen.

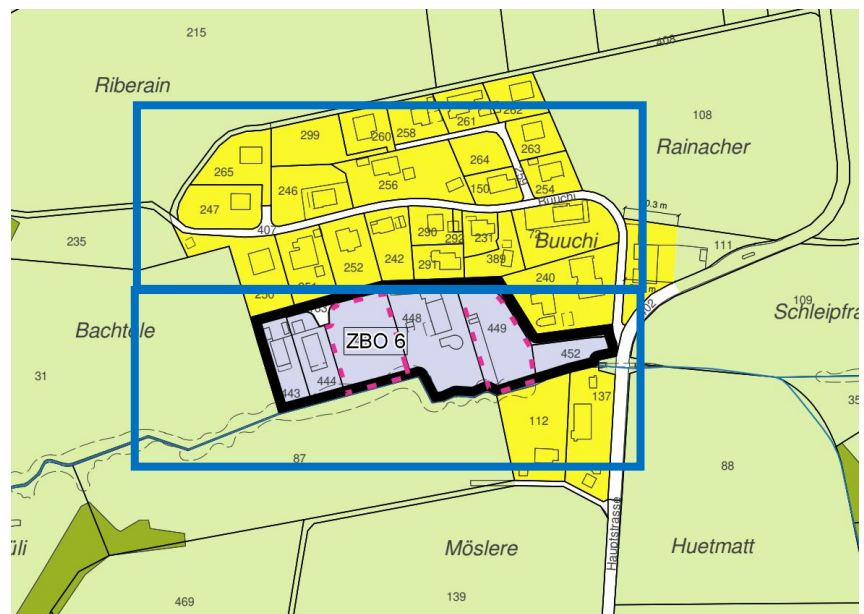


Abbildung 10: Buuchi (nördlich) und Buuchi II (südlich) in Etzelkofen

Fraubrunnen

Überbauungsordnung Bahnhofmatte

Die Überbauungsordnung Bahnhofmatte wird aufgehoben, da sie umgesetzt ist. Das gesamte Gebiet wird daher der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

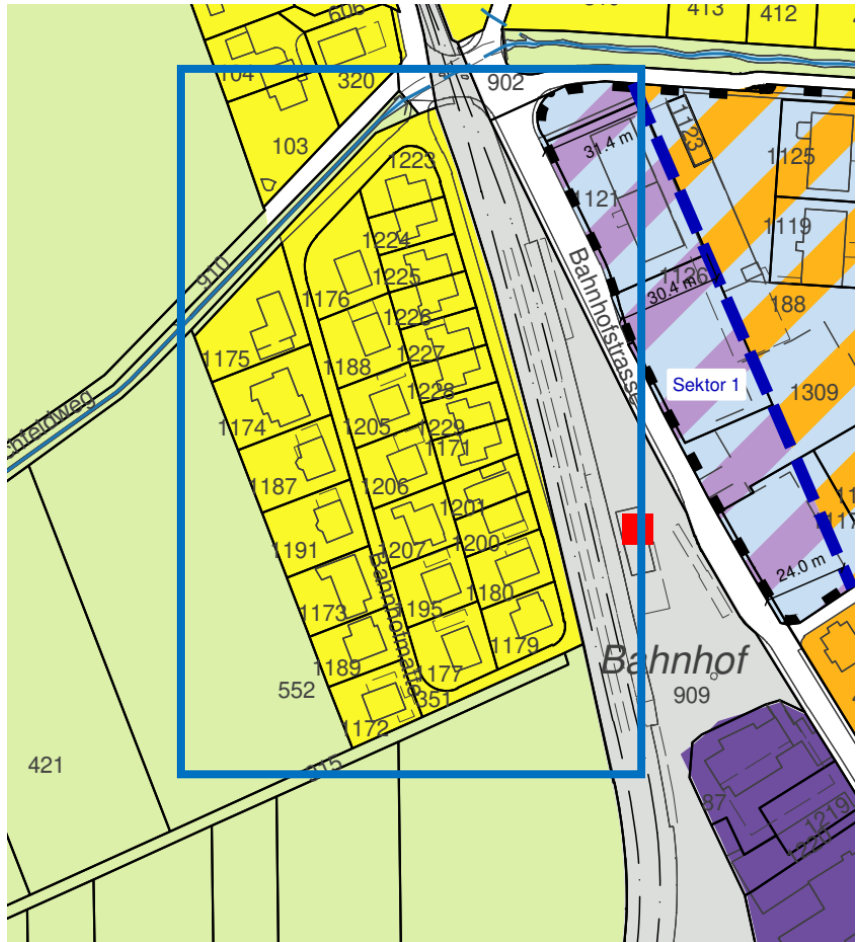


Abbildung 11: Bahnhofmatte in Fraubrunnen

Grafenried

1-geschossige Wohnzone entlang der Etzelkofenstrasse

Entlang der Etzelkofenstrasse gibt es noch ein paar wenige Parzellen, die der eingeschossigen Wohnzone zugeteilt sind. Konkret handelt es sich um das Quartier «Grünenberg» in Grafenried. Eine solche Wohnzone ist nicht mehr zeitgemäss, da sie den Verdichtungsvorgaben des Kantons hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach Innen nicht mehr entspricht. Zudem sollen eine vergleichbare Zonierung und somit eine Gleichstellung aller Dörfer in Fraubrunnen erreicht werden. Aus diesem Grund werden diese Parzellen neu der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Die 1-geschossige Wohnzone wird gesamthaft aufgelöst.

Überbauungsordnung im Gebiet Bachtelen

Die Überbauungsordnung von 1973 im Gebiet Bachtelen in Grafenried wurde teilweise nicht umgesetzt. Teils sind Ansätze in der Überbauung der Baubereiche zu erkennen, die Umgebungsgestaltung, die gemeinsamen Parkierungsflächen etc. wurden jedoch nicht erstellt. Darin würde nämlich auch die Grundidee der ÜO stecken, nämlich in den grosszügigen, durchgehenden Grün- und Spielräumen zwischen den beiden Bautiefen. Es ist anzunehmen, dass die ursprünglich angedachte Bebauungsstruktur – dichtere Bauweise von Norden nach Süden, Freiräume – aufgrund der Parzellierung weiter eingehalten werden.

Weiter gibt es kaum ortsbauliche oder städtebauliche Gründe für eine Bestandeszone, die ja eine spezielle Qualität sichern möchte. Deshalb wird die Zone in eine 2-geschossige Wohnzone umgezont. Der Zusammenbau von Häusern ist nach Baureglement innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Im Art. 4.1 des Baureglements wird festgehalten, dass bestehende Reihenhäuser die maximale Gebäudelänge bei Abbruch und Wiederaufbau überschreiten dürfen. Für die privatrechtliche Sicherung der Näherbaurechte sind die Grundeigentümer verantwortlich. So könnten diverse andere Überbauungen ebenfalls gesichert werden, z.B. diejenigen bei der Bürenstrasse entlang des RBS-Gleises in Fraubrunnen.

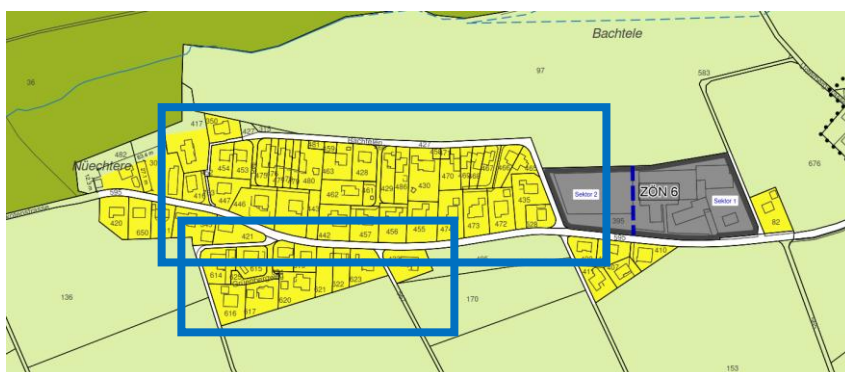


Abbildung 12: Grünberg (nördlich) und Bachtelen (südlich)

Limpach Die Parzellen Nr. 412, 413 und 415 sind der Einfamilienhauszone zuge-
teilt. Sie werden gemäss dem Zonierungskonzept (siehe Kapitel 8.1) ent-
lang der Mülchstrasse der Mischzone zugeteilt.

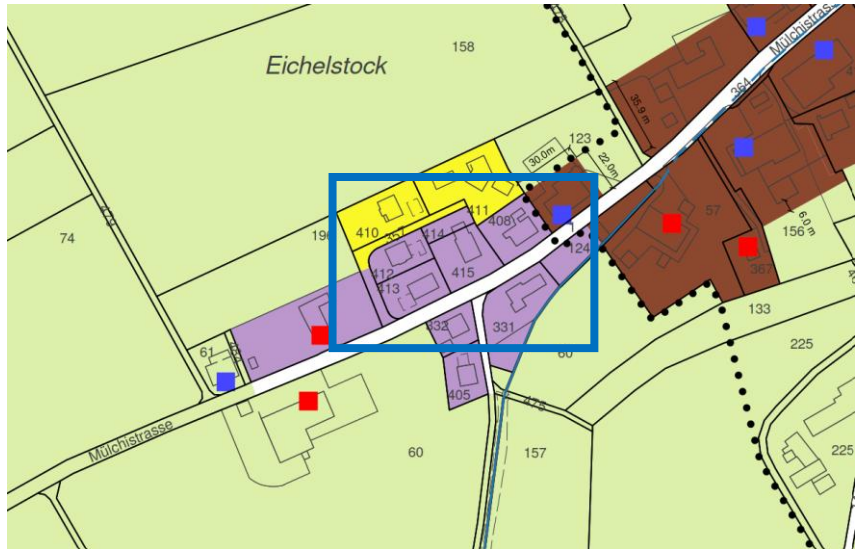


Abbildung 13: Umzonungen im Gebiet «Eichelstock» in Limpach

Schalunen

2-geschossige Wohnzonen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen

In Schalunen gibt es gemäss rechtsgültiger Ortsplanung eine 2-geschos-
sige Wohnzone mit einer Gebäudehöhe von 5.5 m und eine 2-geschos-
sige Wohnzone mit einer Gebäudehöhe von 7.0 m. Dieser Unterschied ist
nicht ersichtlich. Aus diesem Grund werden diese beiden 2-geschossigen
Wohnzonen nicht mehr weiter unterschieden und der neuen, einheitli-
chen 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

8.4.2 Die Umzonungen in der 3-geschossigen Wohnzone

Fraubrunnen

Die 3-geschossige Wohnzone gibt es wie bis anhin nur im Dorf Fraubrunnen. Künftig wird die 2-geschossige Dorfkernzone südlich der Kirchgasse der 3-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Dieses Gebiet hat keine Zentrumsfunktion, es ist vielmehr ein Wohngebiet mit nicht störenden Nutzungen, die sich in eine Wohnzone einfügen.

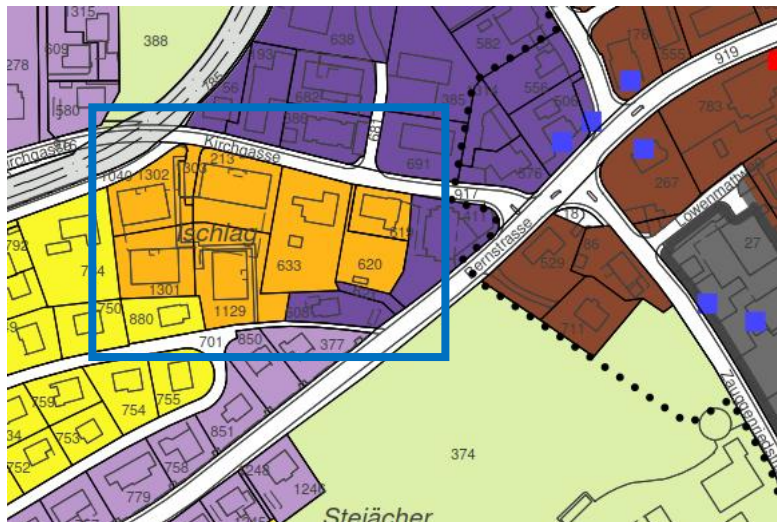


Abbildung 14: 3-geschossige Wohnzone südlich der Kirchgasse

8.4.3 Die Umzonungen in der 2-geschossigen Mischzone

Die 2-geschossige Mischzone bildet den Übergang zwischen der Dorfzone und den Wohnzonen. In der Gemeinde Fraubrunnen gibt es verschiedene Fälle, in denen Gebiete in die Mischzone umgezont werden:

1. Etliche Gebiete in den verschiedenen Dörfern werden von der Dorfzone in die Mischzone umgezont, da sie von ihrer Überbauungsstruktur nicht einer Dorfzone entsprechen.
2. Andere Gebiete werden von der Gewerbezone in die Mischzone umgezont, um die teils hohen Wohnanteile langfristig zu sichern (Einzelparzellen werden nachfolgend nicht aufgeführt):

Büren zum Hof

- Die Parzelle Nr. 218 im Gebiet Chrüz matt wird von der Dorfzone in die 2-geschossige Mischzone umgezont.

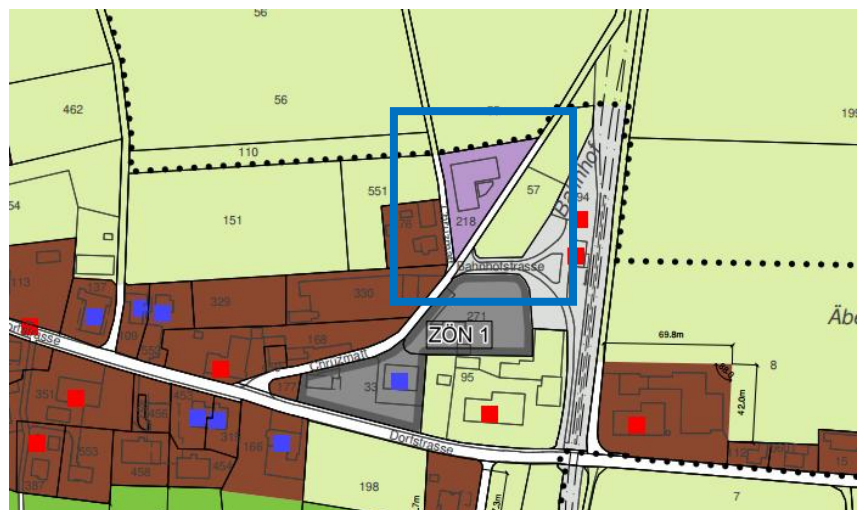


Abbildung 15: Parzelle Nr. 218 im Gebiet Chrüz matt

Etzelkofen

- Grosse Teile des Dorfkerns von Etzelkofen sind gemäss rechtsgültiger Ortsplanung der Dorfzone zugeteilt. Die Gebiete mit Mischnutzung um den Dorfkern und rund um die Ziegelei werden gemäss Zonierungskonzept (siehe Kapitel 8.1) der 2-geschossigen Mischzone zugeteilt.

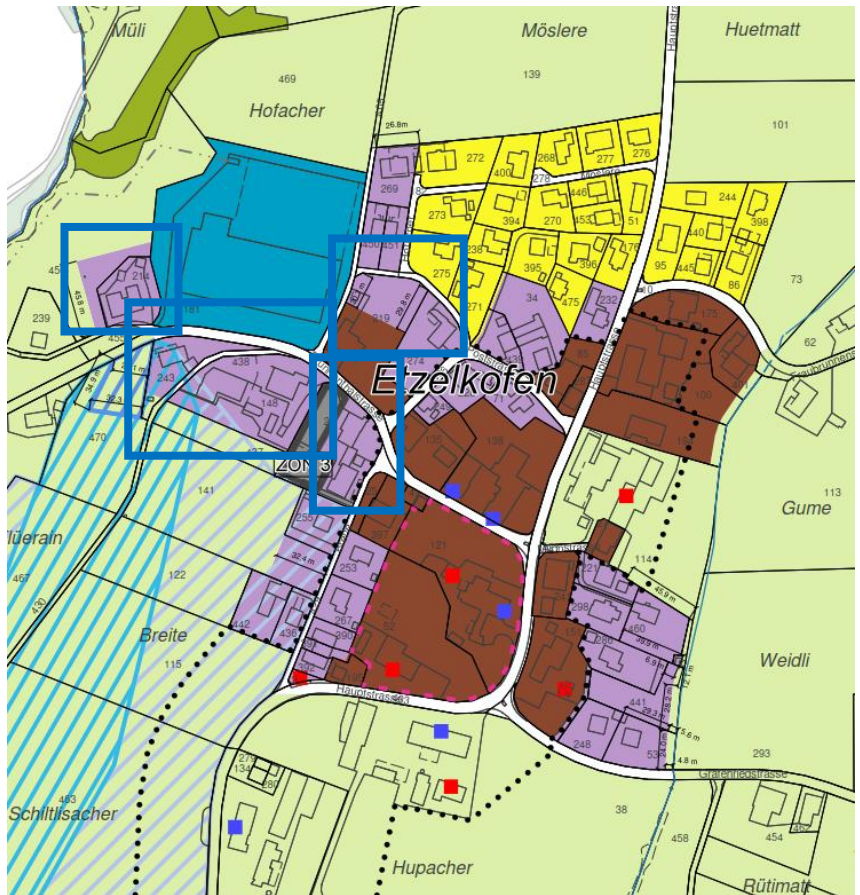


Abbildung 16: Mischzone um Ziegelei

Fraubrunnen

- Gebiet westlich der ehemaligen Möbelfabrik
- Gebiete nördlich und südlich der Aeßlienstrasse
- Gebiet Schürmatt, östlich der Solothurnstrasse

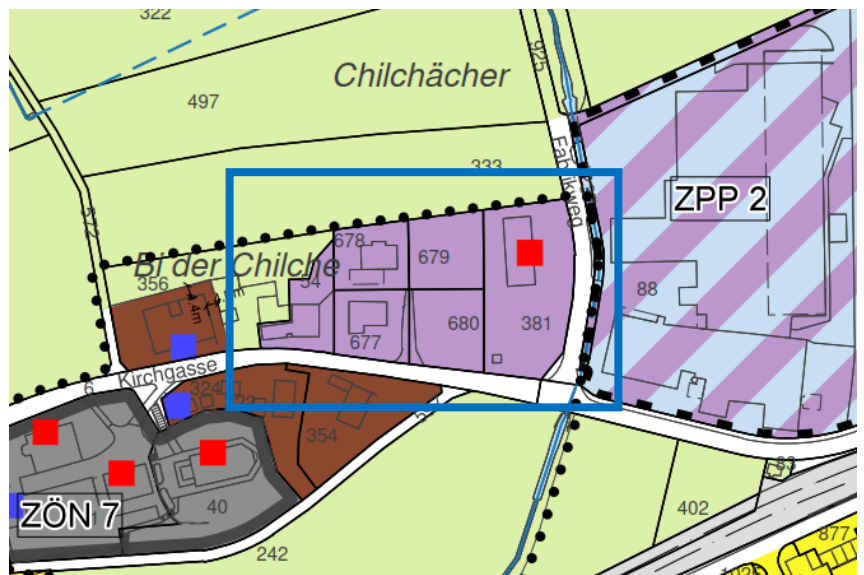


Abbildung 17: Mischzone westlich der Möbelfabrik

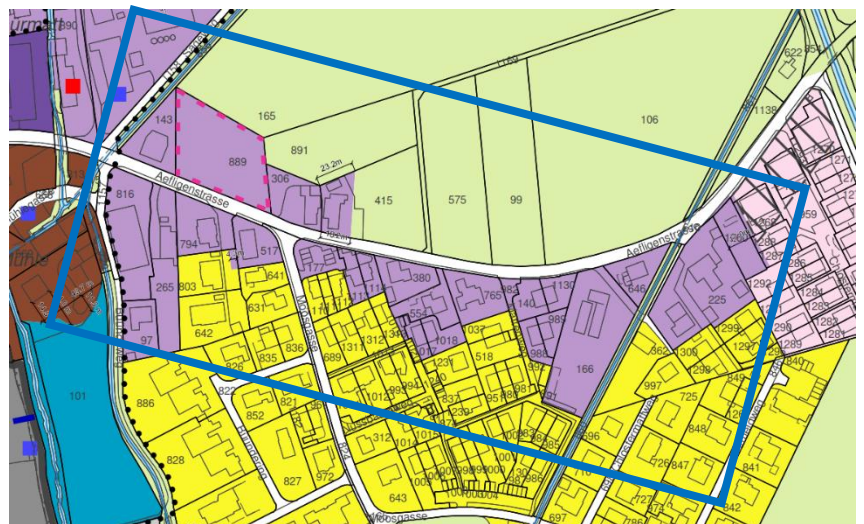


Abbildung 18: Mischzone um Aefligenstrasse

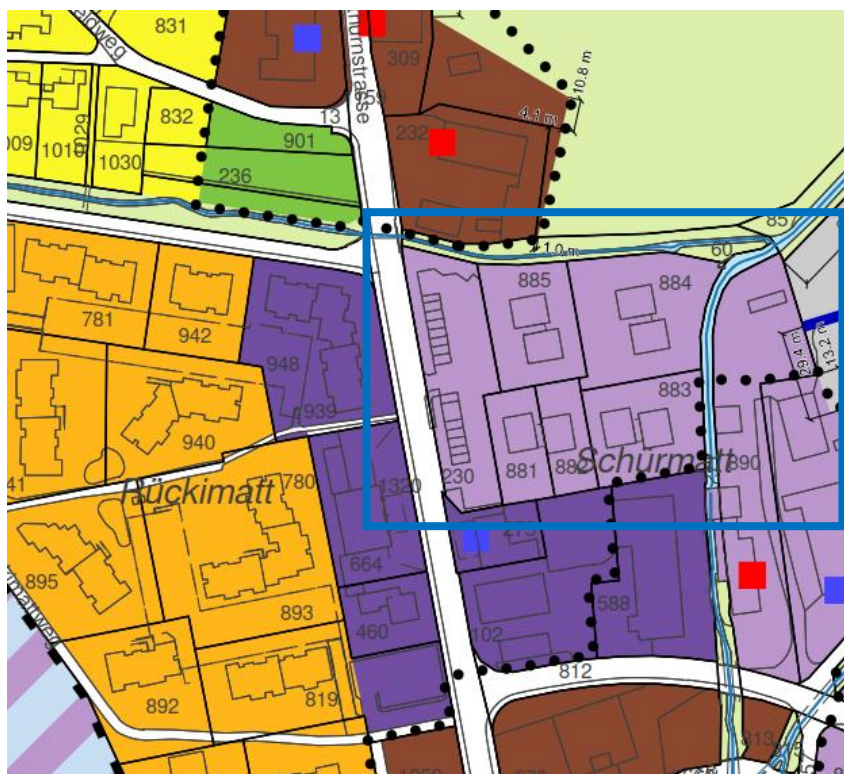


Abbildung 19: Mischzone im Gebiet «Schürmatt» (östlich der Solothurnstrasse)

Grafenried

- Gebiete Erlematt, Haslibach und Buechhof: Umzonung von der Kernzone in die 2-geschossige Mischzone
- Gewerbezone südlich der Stöckgasse

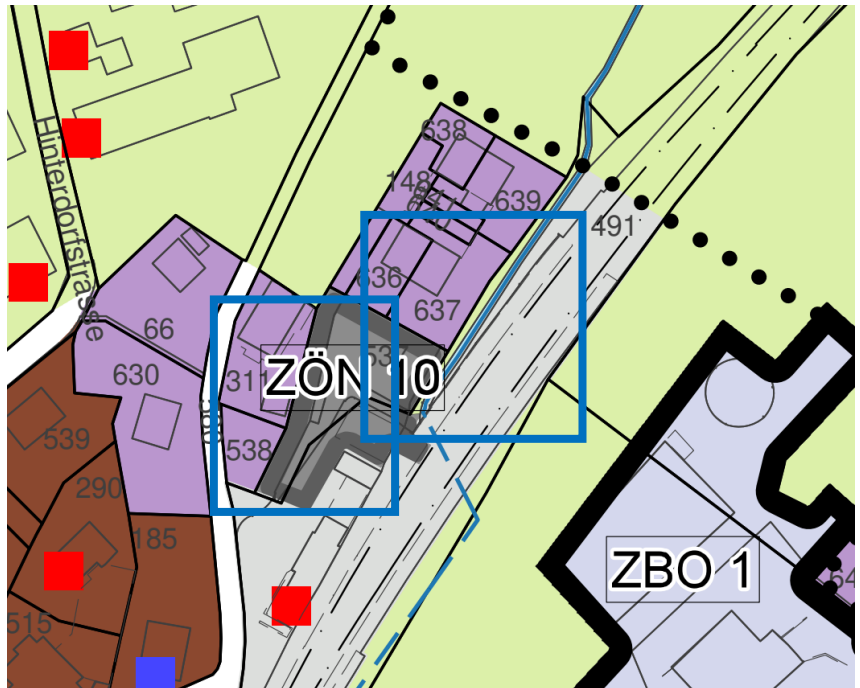


Abbildung 20: Mischzone im Gebiet «Erlematt» in Grafenried

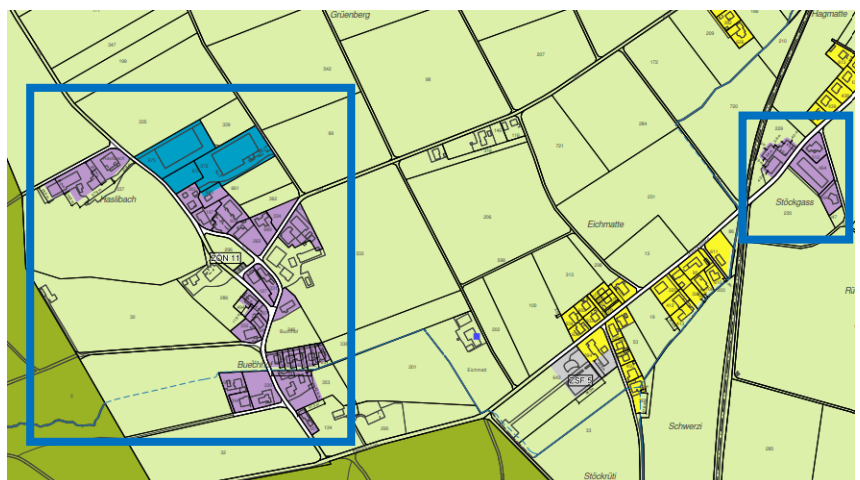


Abbildung 21: Mischzonen Haslibach, Buechhof und Stöckgasse

Limpach

- Grosse Teile des Dorfkerns von Limpach sind gemäss rechtsgültiger Ortsplanung der Dorfzone zugeteilt. Die Gebiete mit Mischnutzung um den Dorfkern werden gemäss Zonierungskonzept (siehe Kapitel 8.1) der 2-geschossigen Mischzone zugeteilt.



Abbildung 22: Umzonungen im Gebiet «Geer» (Britternstrasse)

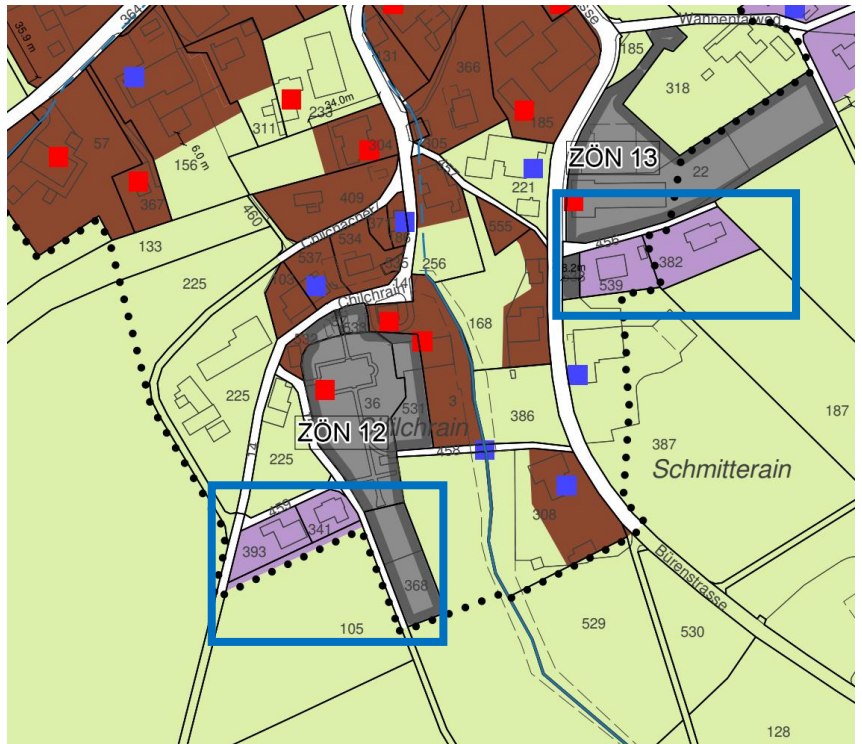


Abbildung 23: Umzonungen in den Gebieten «Chilchrain» und «Schmitterrain»

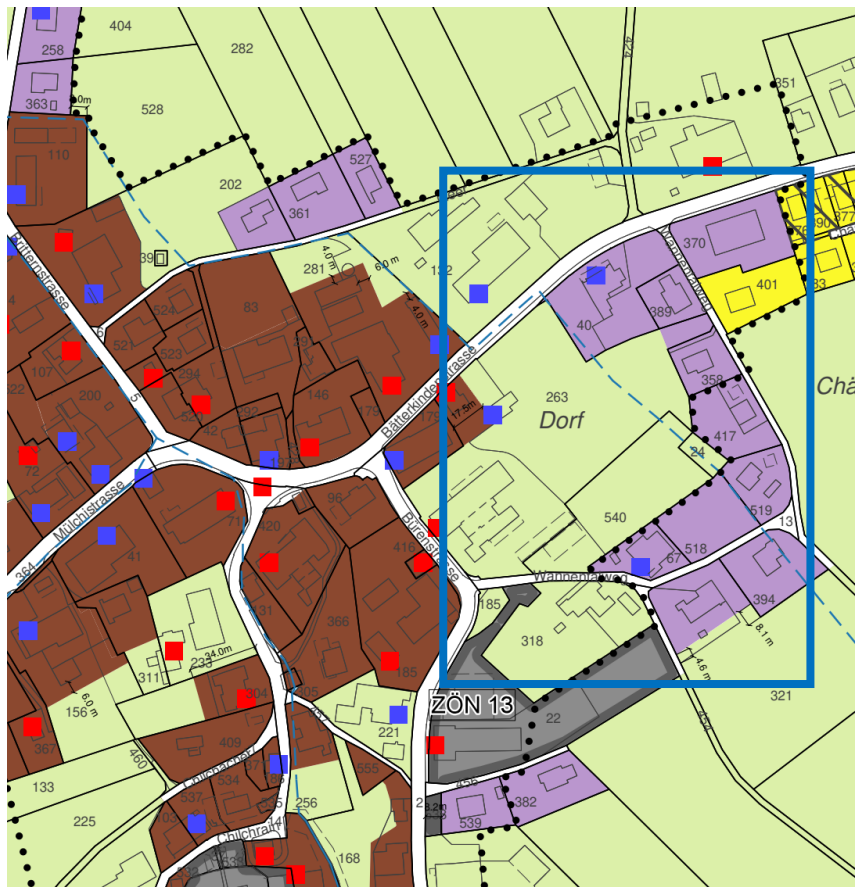


Abbildung 24: Mischzone Bätterkindenstrasse

Mülchi

- In Mülchi werden gemäss rechtsgültiger Ortsplanung, mit Ausnahme weniger öffentlicher Gebäude, bestehende Bauten und Anlagen der Dorfzone (Bauzone) oder Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zugeteilt. Gebiet mit Mischnutzung, die ausserhalb des Dorfkerns und zugleich in einer zweiten Bautiefe ab den Strassen liegen, werden neu gemäss Zonierungskonzept (siehe Kapitel 8.1) der 2-geschossigen Mischzone zugeteilt.



Abbildung 25: Umzonungen im Gebiet «Moosgass» in Mülchi



Abbildung 26: Umzonungen im Gebiet «Im Holz» in Mülchi

Schalunen

- Dorfzone resp. Dorfkernzone südlich und nördlich der Bahnhofstrasse
- Mischzone anstelle Dorfkernzone nördlich der Bahnhofstrasse und südliche der ZÖN.

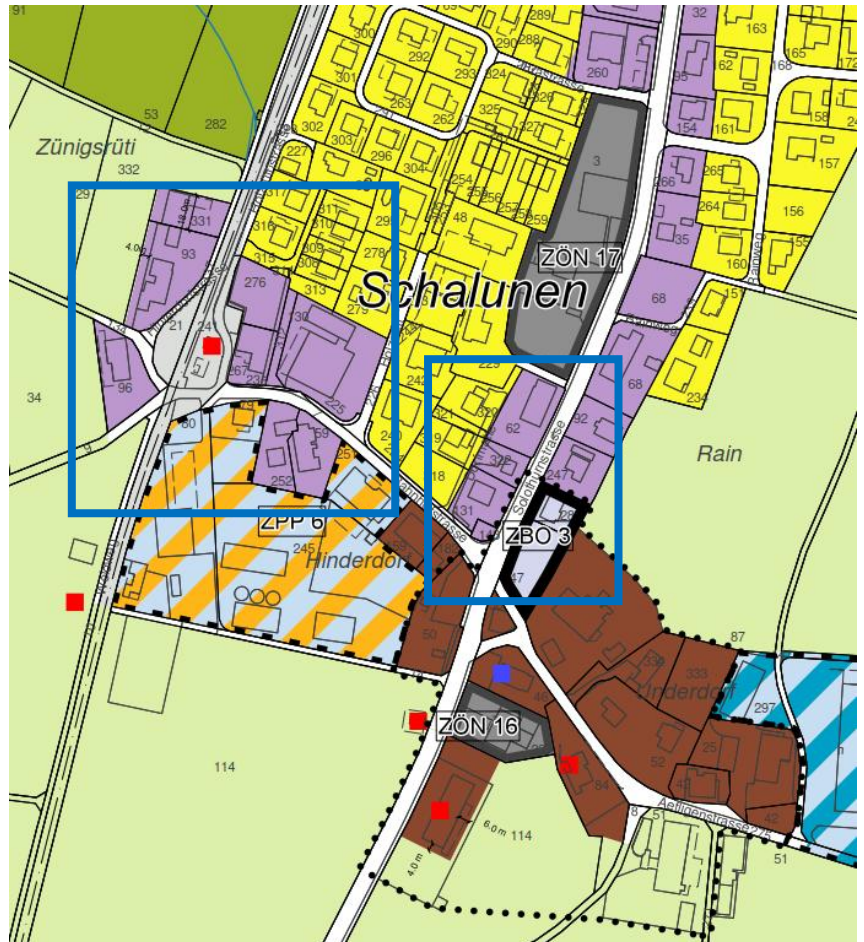


Abbildung 27: Mischzone um Bahnhofstrasse und südlich des Schulhausareals

Zauggenried

- Umzonung der Bauten entlang der Hauptstrasse, Höhe Abzweigungen Moosweg und Aeffligenstrasse von der Dorfzone in die 2-geschossige Mischzone.

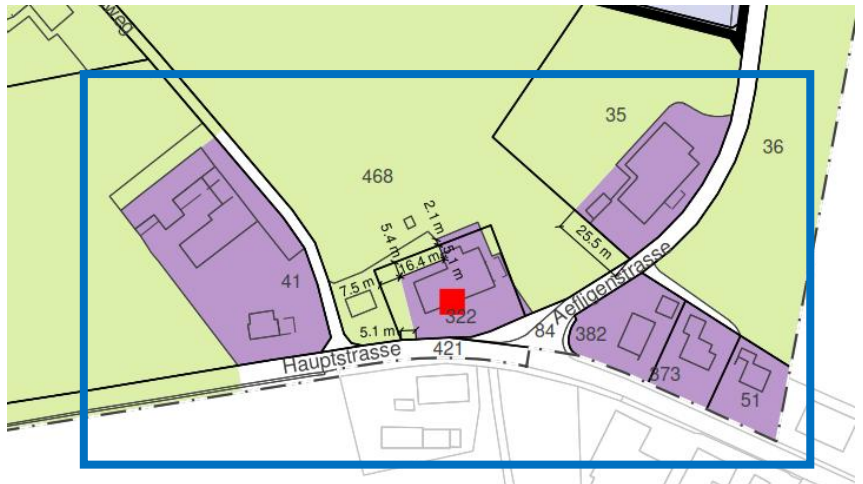


Abbildung 28: Mischzone entlang der Hauptstrasse

- Im Gebiet «Bünacher» in Zauggenried werden einzelne Parzellen von der zweigeschossigen Dorfzone in die 2-geschossige Mischzone umgezont. Des Weiteren erfolgt bei den Parzellen Nr. 470 und 155 ein Flächenabtausch der Bauzone von 260 m². Durch den Abtausch werden die Fruchtfolgeflächen auf Parzelle Nr. 470 gesichert.

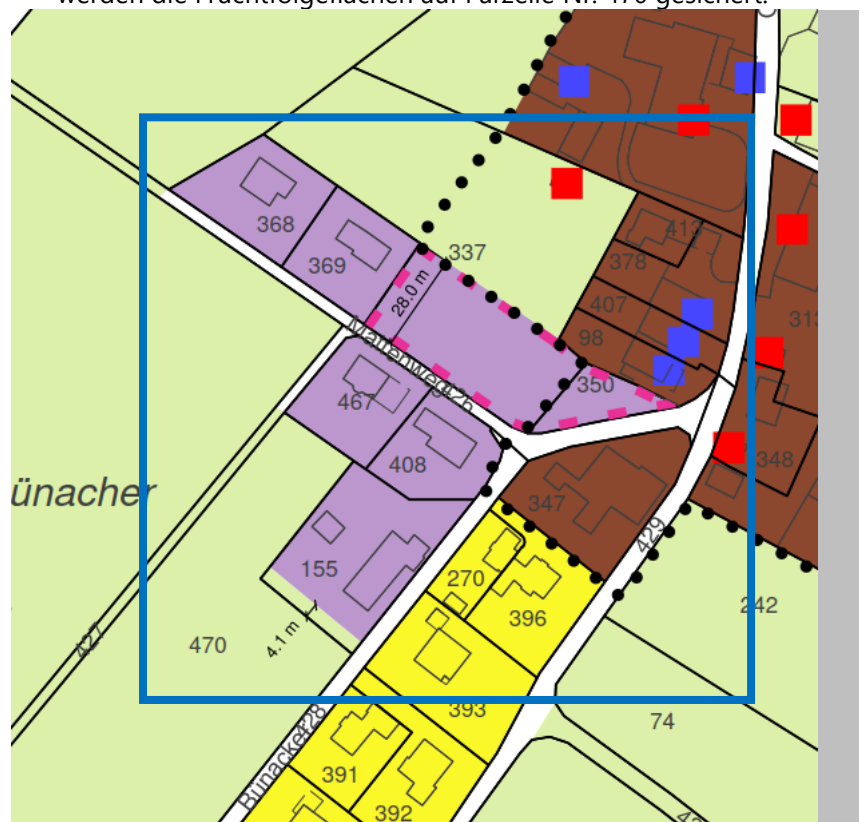


Abbildung 29: Umzonung und Flächenabtausch zwischen Parzellen Nr. 470 und 155 in Zauggenried

8.4.4 Die Umzonungen in der 3-geschossigen Mischzone

Fraubrunnen

Analog der 3-geschossigen Wohnzone besteht die 3-geschossige Mischzone wie bis anhin nur im Dorf Fraubrunnen.

- Umzonung von der Dorfzone: Bahnhofstrasse Süd inkl. Gewerbebaute in der Verzweigung Kirchgasse / Bernstrasse und Landi-Silo.
- Verzweigung Solothurnstrasse / Aeßligenstrasse, wo aufgrund der heutigen Entwicklungen langfristig eine etwas dichtere Bebauung als Auftakt zur südlich gelegenen Bernstrasse einen ortsbaulichen Akzent setzen kann.

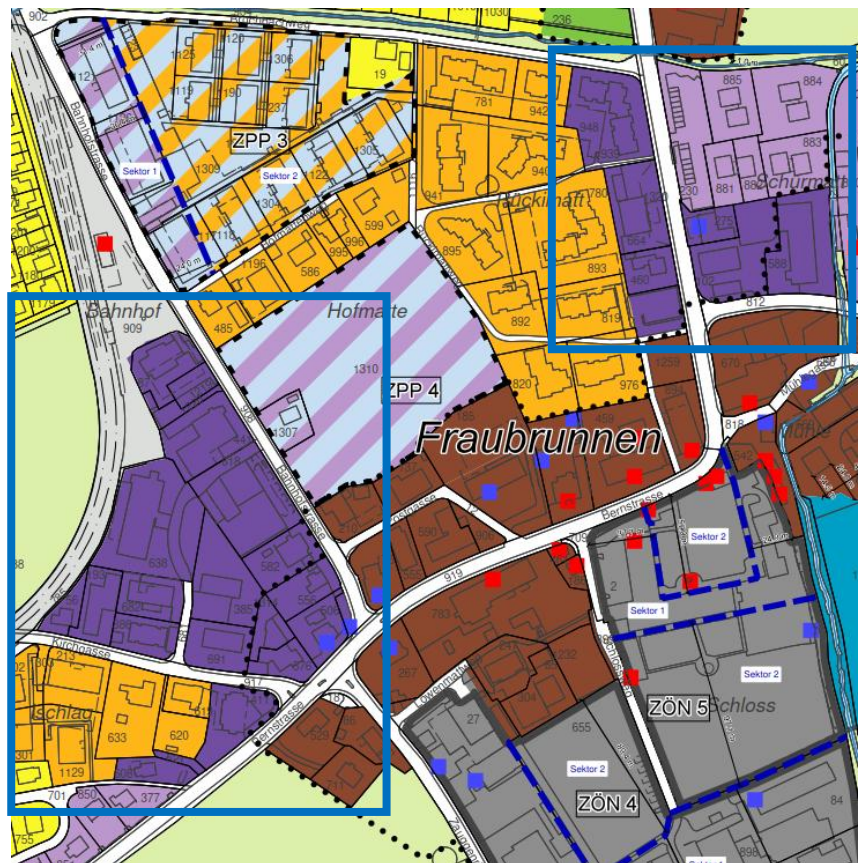


Abbildung 30: 3-geschossige Mischzone im Dorf Fraubrunnen

Ne

8.4.5 Die Umzonungen in der Dorfzone

Büren zum Hof

Die Parzelle Nr. 177 ist gemäss rechtsgültiger Ortsplanung der ZöN zugeteilt. Sie befindet sich jedoch in Privateigentum und wird als Garten zum Wohnhaus der Parzelle Nr. 459 genutzt. Der Kindergarten hat keinen Bedarf an dieser kleinen Parzelle (180 m²).

Aus diesem Grund wird das Grundstück der Dorfzone zugeteilt. Aufgrund der Fläche hat diese Umzonung keine relevanten Auswirkungen auf die Anzahl Raumnutzenden.

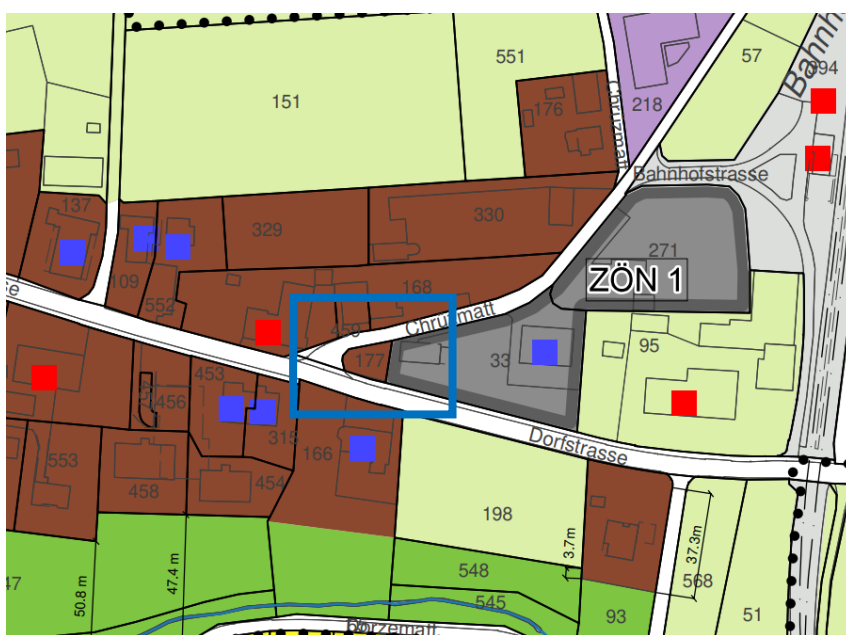


Abbildung 31: Umzonung der Parzelle Nr. 177 von der ZöN in die Dorfzone

Fraubrunnen

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 Zonengrenze verläuft entlang der asphaltierten Fläche.

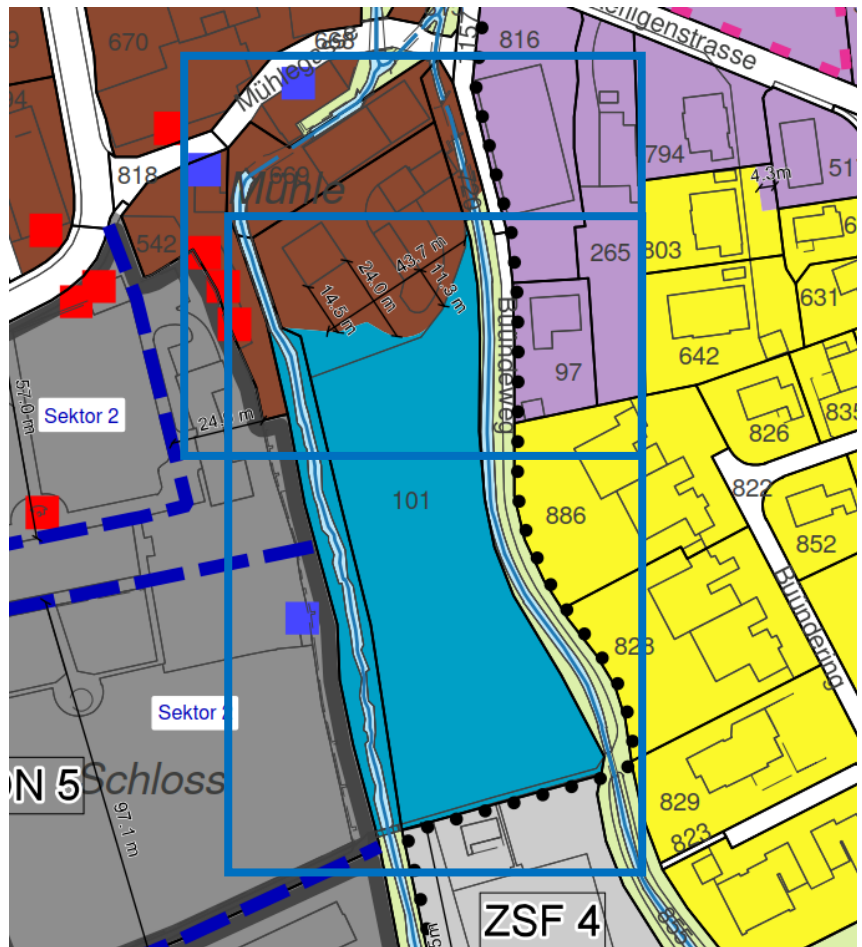


Abbildung 32: Umzonung des nördlichen Teils der Mühle in die Dorfzone und des südlichen Teils in die Arbeitszone

Grafenried

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung sind die Parzellen Nr. 66, 630 und 185 der Kernzone zugeteilt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Parzellen Nr. 66 und 630 der Mischzone 2-geschossig, die Parzelle Nr. 184 der Dorfzone zugeteilt. Diese Umzonung wurde so in die erste kantonale Vorprüfung eingegeben.

Bei nachträglicher Kontrolle fiel auf, dass Teilflächen der drei genannten Parzellen fälschlicherweise der Verkehrszone zugeteilt wurden. Dies kam aufgrund eines Darstellungsfehlers im rechtsgültigen Zonenplan zustande, die in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen wurde. Die Kernzone scheint in der Darstellung gegen Westen verschoben zu sein.

Es findet somit eine plangrafische Korrektur gegenüber der ersten Vorprüfung statt. Es handelt sich nicht um eine Einzonung.

Zonenplan rechtsgültig (2012)



Abbildung 33: Ausschnitt Zonenplan Grafenried, rechtsgültig

Zonenplan Stand 1. Vorprüfung (2020)

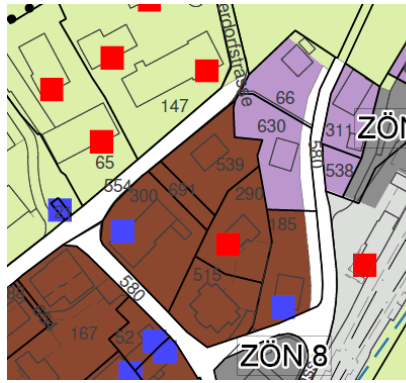


Abbildung 34: Ausschnitt Zonenplan Grafenried, Stand 1. Vorprüfung

Zonenplan Stand 2. Vorprüfung (2021)

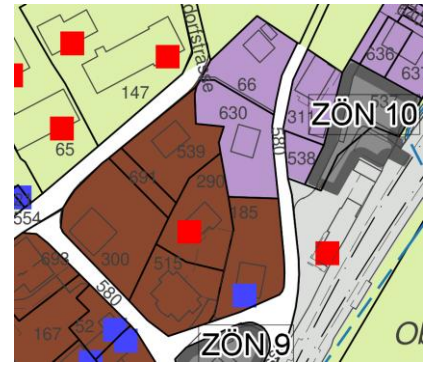


Abbildung 35: Ausschnitt Zonenplan Grafenried, Stand 2. Vorprüfung

8.4.6 Die Umzonungen in der Bestandeszone

Gebiet Klostermatte, Fraubrunnen

Die heute rechtskräftige ZPP 1 «Aefligenstrasse» im Gebiet Klostermatte wird neu der Bestandeszone zugeteilt. Zudem werden im Baureglement Ergänzungen zu An- und Neubauten aufgeführt.

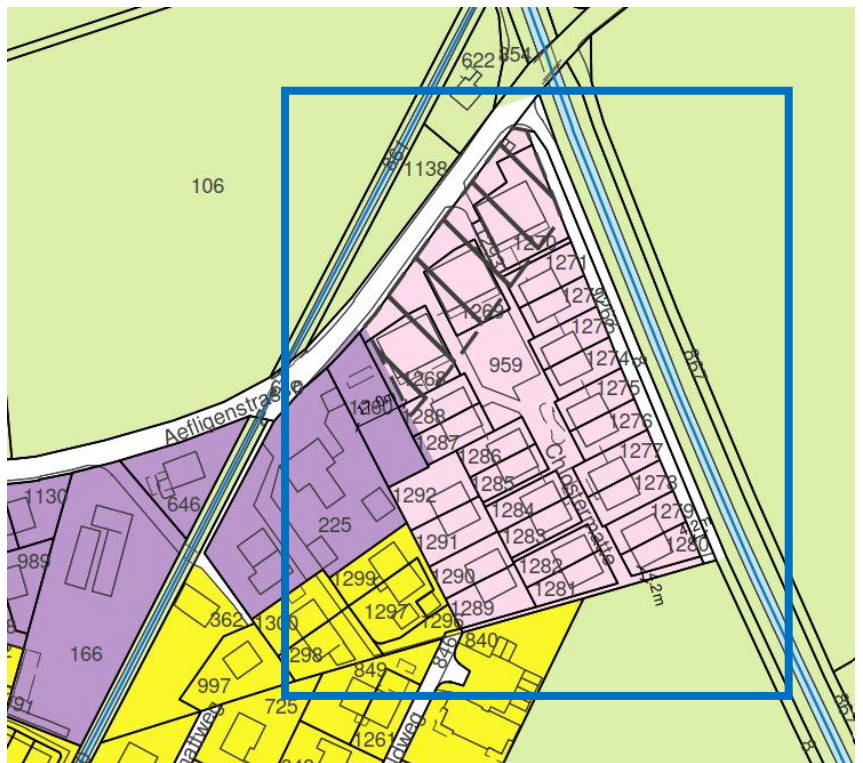


Abbildung 36: Bestandeszone im Gebiet Klostermatte in Fraubrunnen

8.4.7 Die Umzonungen in der Erhaltungszone nach Art. 33 RPG

Die Erhaltungszone wird aus der rechtsgültigen Ortsplanung vom Dorf Grafenried übernommen und auf das gesamte Gebiet Binel erweitert. Sie hat den Zweck, innerhalb der Gebäudegruppe bestehende Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, durch eine Nutzungsänderung erhalten zu können.

Grafenried und Fraubrunnen

Das Gebiet Binel in den Dörfern Fraubrunnen und Grafenried entspricht einer Erhaltungszone nach Art. 33 RPG (Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone). Dies sind in sich geschlossene und intakte, vom Hauptsiedlungsgebiet jedoch getrennte Siedlungen. Landwirtschaft gibt es nur noch im untergeordneten Mass. Die Erhaltungszone nach Art. 33 RPG regelt das zeitgemässe Bauen inkl. Erweiterungen bis zu einem gewissen Umfang. Diese Zone stellt somit das Weiterbestehen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Siedlung in den heutigen Verhältnissen sicher. Mit dieser Zone kann die Gemeinde die Baugesuche selbst bewilligen anstelle diese in Zusammenarbeit mit dem Kanton wegen den Vorgaben zum Bauen ausserhalb der Bauzone zu erarbeiten.

Die Erweiterung der Bauten kann um 35 % zugelassen werden.

Die Fläche der Einzonung wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung, nach den Grundsätzen für eine Arrondierung von Bauzonen, verkleinert, da in der Erhaltungszone keine Neubauten für Wohnnutzungen zulässig sind. Es darf auch nur Wohnraum in Bauten, in denen bereits Wohnraum besteht, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. So darf die Raumreserve in der Erhaltungszone nach Art. 33 RPG beispielsweise nicht in einem ehemaligen, freistehenden Stall genützt werden.



Abbildung 37: Erhaltungszone Binel in Grafenried / Fraubrunnen

Limpach

Ein Teil der Parzelle Nr. 82 im Gebiet Moosgasse wird heute bereits gewerblich genutzt. Aus diesem Grund wird der gewerblich genutzte Teil der Parzelle von der Dorfzone in die Arbeitszone umgezont.

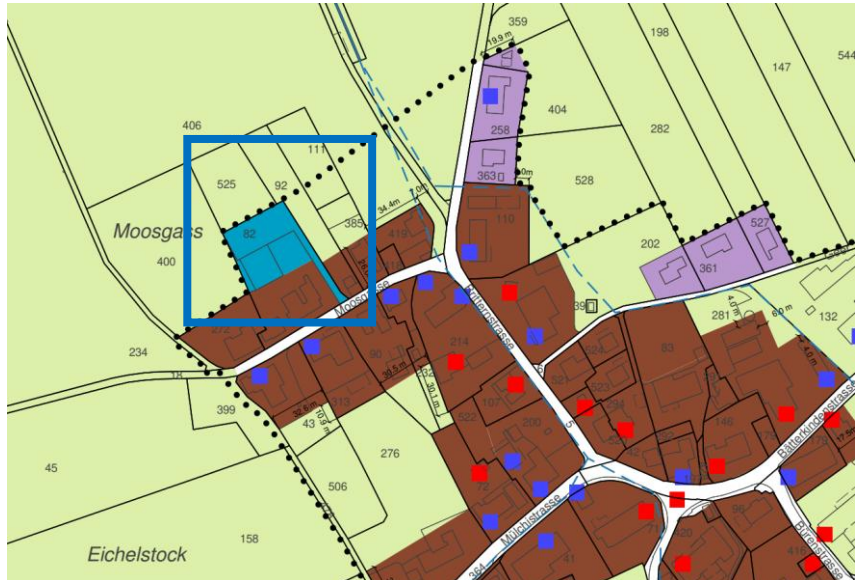


Abbildung 39: Arbeitszone bei der Moosgasse in Limpach

Grafenried

Die Arbeitszone Buchhof ist aufgrund ihrer Distanz zur Kantonsstrasse für eine Arbeitszone nicht optimal gelegen. Die Erschliessung der Arbeitszone führt durch Wohnquartiere, was zu Unstimmigkeiten in der Vergangenheit geführt hat. Die bestehende Erschliessungsstrasse lässt nur beschränkt grossen Lastwagenverkehr zu. Ein Ausbau der Strassenerschliessung wird aus Kosten/Nutzen Überlegungen und weil dafür zusätzliche Fruchtfolgefächern tangiert werden, nicht als zielführend erachtet. Die Nutzung der Gewerbezone ist deshalb auf die heute vorhandene Erschliessung zu beschränken.



Einzonungen erfordern eine raumplanerische Gesamtinteressensabwägung und eine differenzierte Behandlung der unterschiedlichen planungsrelevanten Themen (Raumordnung, Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft).

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick, ob für die einzelnen Einzonungsgebiete die unterschiedlichen Themen relevant sind und wie und wo sie in diesem Bericht abgehandelt werden.

		Fraubrunnen, W2	Grafenried, M2	Grafenried, M2	Limpach, DZ (Nr. 1)	Limpach, DZ (Nr. 2)	Limpach, DZ (Nr. 3)	Limpach, DZ (Nr. 4)	Limpach, DZ (Nr. 5)	Limpach, DZ (Nr. 6)	Mülchi, DZ (Nr. 7)	Mülchi, DZ (Nr. 8)	Schalunen, DZ (Nr. 9)	Grafenried, DZ (Nr. 10)	Grafenried, DZ (Nr. 11)	Fraubrunnen, DZ (Nr. 12)
1	Raumordnung															
1.1	Haushälterische Nutzung des Bodens	3)														
1.2	Qualität	4)			5)											
1.3	Naturgefahren	siehe Kapitel 9.6														
1.4	Schutz Orts- und Landschaftsbild	4)			siehe Kapitel 8.10 und 10.3 (Art. 2.9 BauR)											
1.5	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz	siehe Kapitel 9.4														
1.6	Schutz Kulturland		6)		6)									6)	6)	6)
1.7	Wald															
1.8	Verkehr (Erschliessungsgüteklasse)	7)	D	D	7)	7)	7)	7)	7)	7)	7)	7)	D/E	C	C/D	E
1.9	Ver- und Entsorgung															
1.10	Energie	siehe Kapitel 5.4 und 10.3														
2	Umwelt															
2.1	Lärm															
2.2	Luft															
2.3	Erschütterungen		8)													
2.4	Boden															

³ Die vorgesehenen Einzonungen liegen gemäss Richtplan Raumentwicklung der Gemeinde innerhalb der kommunalen Siedlungsbegrenzungslinie und grenzen bereits an bestehende Bauzonen an. Bereits überbaute Gebiete, deren Parzelle an die Bauzone grenzt, können der Bauzone zugeteilt werden, so dass ein zeitgemässer Umbau des bestehenden Gebäudes möglich wird (siehe Kapitel 4.2.9).

⁴ siehe Kapitel 10.3 (Art. 2.9 BauR «Fachausschuss Gestaltung»)

⁵ siehe Kapitel 4.1, 4.4, 8.1, 8.10 und 10.3 (Art. 2.8 BauR «Qualitätssicherung» und Art. 2.9 BauR «Fachausschuss Gestaltung»)

⁶ siehe Kapitel 8.2.

⁷ Die Gebiete weisen gemäss Geoportal Kanton Bern «Öffentlicher Verkehr» keine EGK auf (Stand vom 24.06.2020), siehe Punkt 1.1, Fussnote 3

⁸ Schutz vor lästigen und schädlichen Erschütterungen (RBS-Bahnlinie).

		Fraubrunnen, W2	Grafenried, M2	Grafenried, M2	Limpach, DZ (Nr. 1)	Limpach, DZ (Nr. 2)	Limpach, DZ (Nr. 3)	Limpach, DZ (Nr. 4)	Limpach, DZ (Nr. 5)	Limpach, DZ (Nr. 6)	Mülchi, DZ (Nr. 7)	Mülchi, DZ (Nr. 8)	Schalunen, DZ (Nr. 9)	Grafenried, DZ (Nr. 10)	Grafenried, DZ (Nr. 11)	Fraubrunnen, DZ (Nr. 12)
2.5	Strahlung		9)													
2.6	Gewässer	10)														10)
2.7	Lichtverschmutzung															
2.8	Klima															
2.9	Störfallvorsorge															
3	Wirtschaft															
3.1	Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung															
3.2	Investitionen öffentliche Hand															
3.3	Mehrwertabschöpfung ¹¹⁾	siehe Kapitel 11														
3.4	Investitionen durch Private															
3.5	Standortfaktoren															
4	Gesellschaft															
4.1	Gentrifizierung															
4.2	Segregation															
5	Verfahren															
5.1	Geringfügiges Verfahren															

Legende

Nicht relevant / nicht speziell erläutert
Erläuterung im Planungsbericht
Weiterführende Abklärungen (in nachfolgenden Planungen)

⁹ Schutz vor lästiger und schädlicher Strahlung (nichtionisierende Strahlungen von Hochspannungsleitungen oder Fahrleitungen (RBS-Bahnlinie) prüfen

¹⁰ Wasserqualität bewahren: Grundwasser (Schutzzonen, Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen, u.a.) betroffen.

¹¹ Die Umsetzung der Mehrwertabschöpfung erfolgt gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde.

8.6.1 Die Einzonungen in die W2

Fraubrunnen

Anpassung der Zonierung entlang der Moosgasse

Die bestehenden Gebäude eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs auf der Parzelle Nr. 502 in Fraubrunnen werden in eine 2-geschossige Wohnzone überführt. Die einzuzonende Fläche besteht aus der Baute selbst und den entsprechenden Grenzabständen. Die Landfläche beträgt ca. 828 m². Es wird keine Fruchtfolgefläche tangiert.

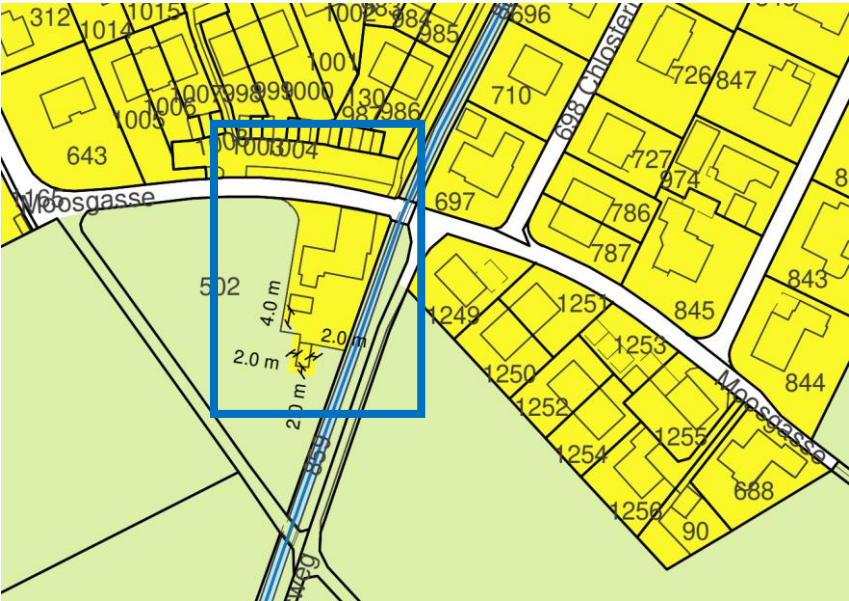


Abbildung 41: Einzonung entlang der Moosgasse in Fraubrunnen (Nr. 2)

Übersicht über die Einzonungen in die 2-geschossige Wohnzone

Bereits überbaute Gebiete, deren Parzelle an die Bauzone grenzt, können der Bauzone zugeteilt werden, so dass ein zeitgemässer Umbau des Gebäudes möglich wird. Durch die einzuhaltenden Grenzabstände können keine weiteren Bauten auf den Parzellen realisiert werden.

Nr.	Dorf	Parzellen Nr.	Bauzonenfläche in m ²	Betroffene FFF in m ²
1	Fraubrunnen	502	828	-

Tabelle 3: Einzonungen, die der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt werden

8.6.2 Die Einzonungen in die 2-geschossige Mischzone M2

Grafenried

Anpassung der Zonierung im Gebiet «Stöckgass»

Der Landwirtschaftsbetrieb entlang der Stöckgasse in Grafenried auf der Parzelle GB Nr. 229 wird aufgrund der benachbarten Mischzone auch in eine 2-geschossige Mischzone überführt. Es handelt sich um ca. 318 m² (davon ca. 94 m² Fruchtfolgefläche), die neu einzozont werden. Die einzuzonende Fläche besteht aus der Baute selbst und den entsprechenden Grenzabständen.

Bei der Arrondierung geht es darum, den Grundeigentümerschaft die Grenzabstände gemäss Baureglement zur Umgebungsgestaltung zuzugestehen. Die betroffene Fruchtfolgefläche wird heute nicht für den Ackerbau verwendet. Der Standort ist aufgrund der Örtlichkeit der Gebäude gegeben, wodurch kein weitergehender Standortnachweis erbracht werden muss. Die Kompensation der Fruchtfolgefläche ist mit dem eingereichten Nachweis von FFF vom 11.03.2021 gegeben.

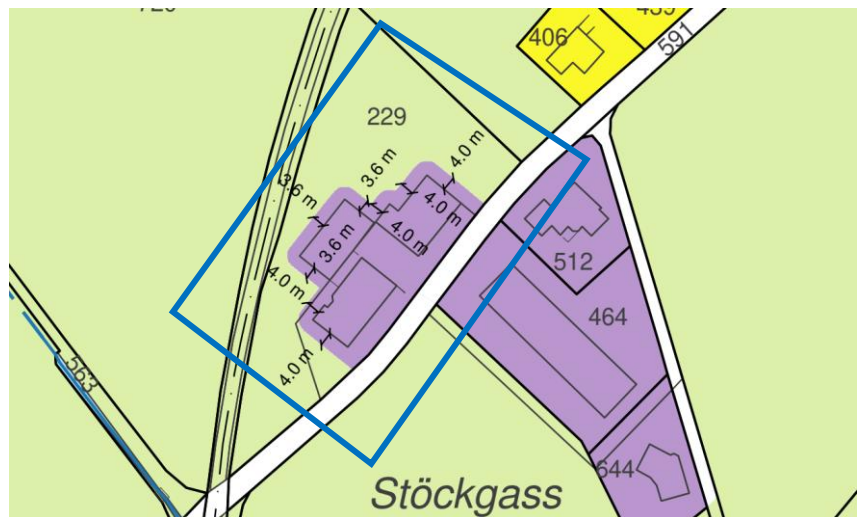


Abbildung 42: Einzonung im Gebiet «Stöckgass» (Nr. 1)

Arrondierung im Gebiet «Höchiächer»

Weiter wird im Gebiet Höchiächer in Grafenried eine Arrondierung vorgenommen. Diese führt zu einer leichten Vergrösserung der Bauzonen auf den Parzellen Nr. 686 und 687 von ungefähr 120 m² (keine FFF). Durch die Grenzabstände sind aber keine zusätzlichen Gebäude auf den Parzellen realisierbar.

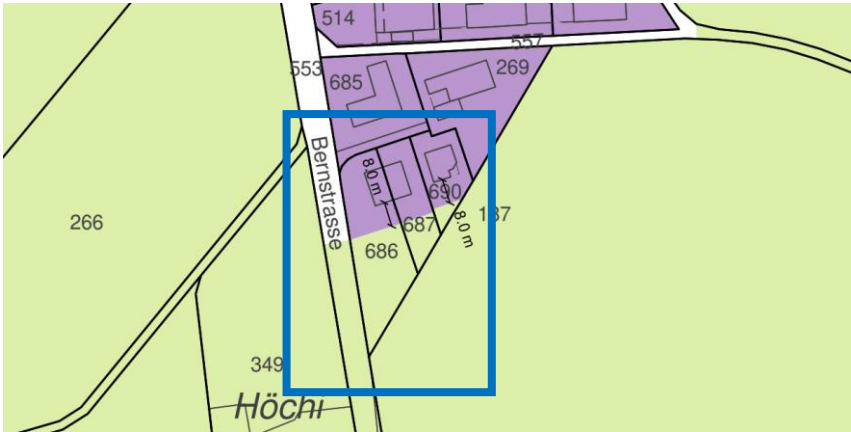


Abbildung 43: Arrondierung im Gebiet «Höchiächer» (Nr. 2)

Übersicht über die Einzonungen in die
2-geschossige Mischzone

Bereits überbaute Gebiete, deren Parzelle an die Bauzone grenzt, können der Bauzone zugeteilt werden, so dass ein zeitgemässer Umbau des Gebäudes möglich wird. Durch die einzuhaltenden Grenzabstände können keine weiteren Bauten auf den Parzellen realisiert werden. Zudem werden Fruchtfolgeflächen von weniger als 300 m² beansprucht.

Nr.	Dorf	Parzellen Nr.	Bauzonenfläche in m ²	Betroffene FFF in m ²
1	Grafenried	229	1'613	82
2	Grafenried	686 / 687 / 690	120	-

Tabelle 4: Einzonungen, die der 2-geschossigen Mischzone zugeteilt werden.

8.6.3 Die Einzonungen in die Dorfzone (DZ)

Gebiete, die der Dorfzone zugeteilt werden, sind Gebiete mit einer hohen räumlichen Qualität, sie bilden den historischen Ursprung der Dörfer.

Nachfolgend werden nur die Gebiete aufgeführt, die neu der Dorfzone zugeteilt werden.

Übersicht über die Einzonungen in die Dorfzone

Gemäss Richtplan Raumentwicklung können bereits überbaute Gebiete, deren Parzelle an die Bauzone grenzt, der Bauzone zugeteilt werden, so dass ein zeitgemässer Umbau des Gebäudes möglich wird. Durch die einzuhaltenden Grenzabstände können keine weiteren Bauten auf den Parzellen realisiert werden. Zudem werden nur wenig Fruchtfolgeflächen, mit einer Fläche jeweils <300 m², beansprucht. Die Kompensation der Fruchtfolgefläche ist mit dem eingereichten Nachweis von FFF vom 11.03.2021 gegeben.

Nr.	Dorf	Parzellen Nr.	Bauzonenfläche in m ²	Betroffene FFF in m ²
1	Limpach	156	2'431	190
2	Limpach	71	1'992	-
3	Limpach	281	3'143	-
4	Limpach	202	2'242	-
5	Limpach	172	2'000	-
6	Limpach	185	2'380	-
7	Mülchi	201	266	-
8	Mülchi	267	1'236	-
9	Schalunen	114	1'591	-
10	Grafenried	135	1'374	-
11	Grafenried	360, 112	2'290	38
12	Fraubrunnen	309	12	7

Tabelle 5: Einzonungen, die der Dorfzone zugeteilt werden

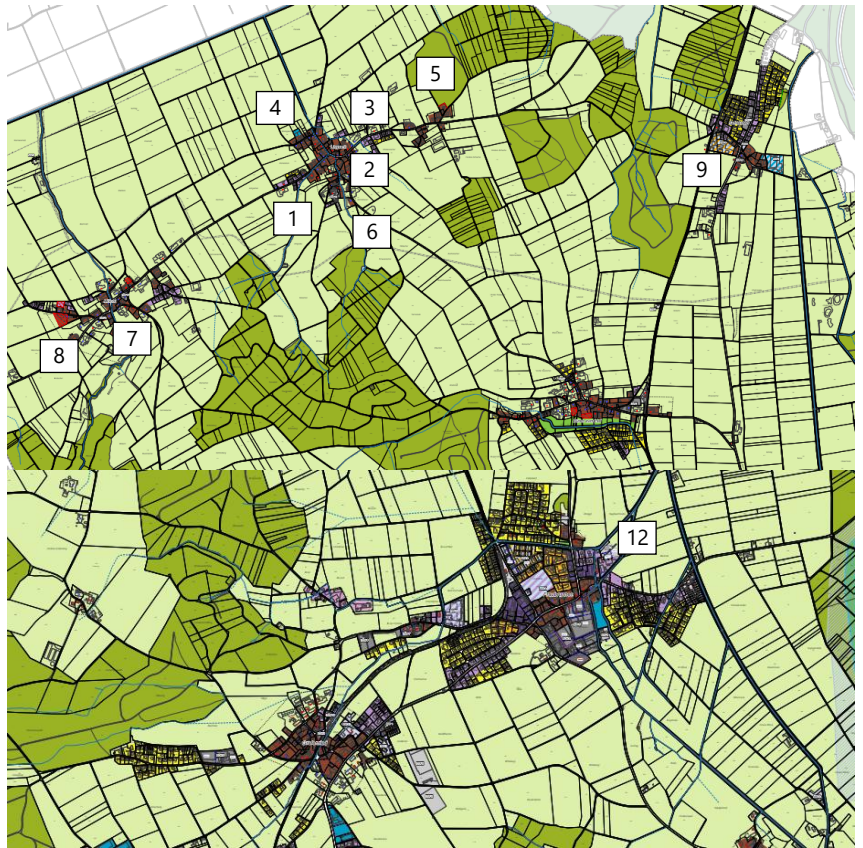


Abbildung 44: Standorte der neu eingezonten Flächen der Dorfzone

8.7 Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Büren zum Hof und Grafenried

Die beiden Feuerwehrmagazine sollen im Sinne des Richtplanes Raumentwicklung, zur besseren Nutzbarkeit der Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen werden. Aus diesem Grund werden diese beiden Gebäude resp. Parzellen der ZöN zugeteilt:

- Büren zum Hof, Parzelle Nr. 32, Gebäude 9, 202 m²
- Grafenried, Strassenparzelle Nr. 575, Gebäude 41f, Grafenried (120 m²)

Bei beiden Einzonungen sind keine FFF betroffen.

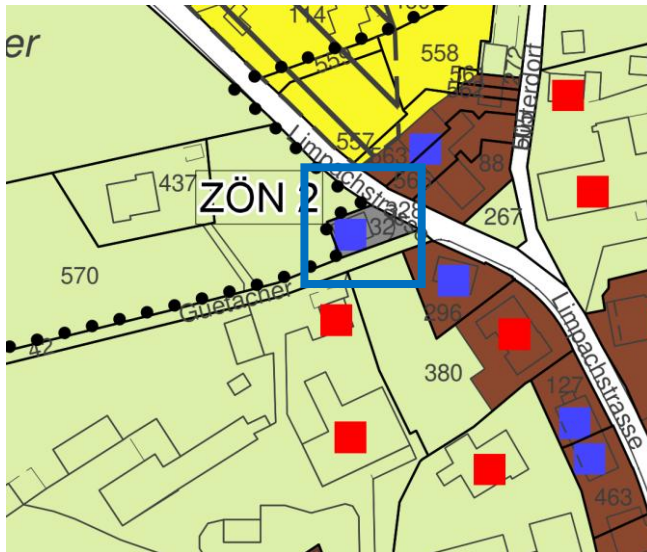


Abbildung 45: Einzonung der Parzelle Nr. 32 im Dorf Büren zum Hof

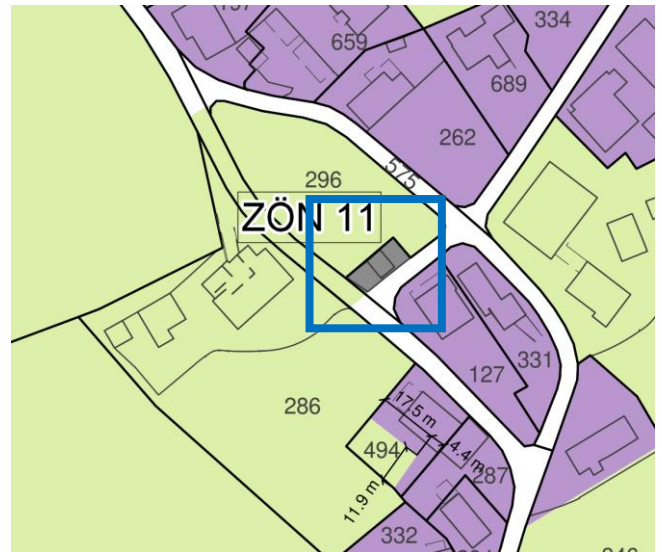


Abbildung 46: Einzonung eines Teils der Strassenparzelle Nr. 575 im Dorf Grafenried

Fraubrunnen

Die Gemeinde Fraubrunnen hat folgende öffentliche Zwecke, für welche heute nicht geeignete Raumangebote bestehen:

- Turnhalle
- Werkhofgebäude
- Feuerwehrgebäude
- Gebäude für Zentralisierung Gemeindeverwaltungen

Die Gemeinde muss im Hinblick auf das kommende Bevölkerungswachstum langfristig denken und somit raumplanerisch vorsorgen. Dafür wird die Parzelle Nr. 656 der ZöN inkl. Ortsbilschutzgebiet zugewiesen. Bei der Einzonung wird Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht.

Damit der sorgfältige Umgang mit FFF und die korrekte Anwendung der geltenden Grundsätze nachvollzogen werden kann, sind gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» des Kantons verschiedene Themen abzuklären. Nachfolgend sind die Themen aus der Arbeitshilfe aufgelistet, wobei anschliessend jeweils der Umgang mit diesen dargelegt wird.

- Bezifferung und räumliche Bezeichnung der beanspruchten FFF
 - *Eingezont wird die Parzelle Nr. 656, wobei beinahe die gesamte Fläche der Parzelle als FFF klassiert ist (4'157 m²).*

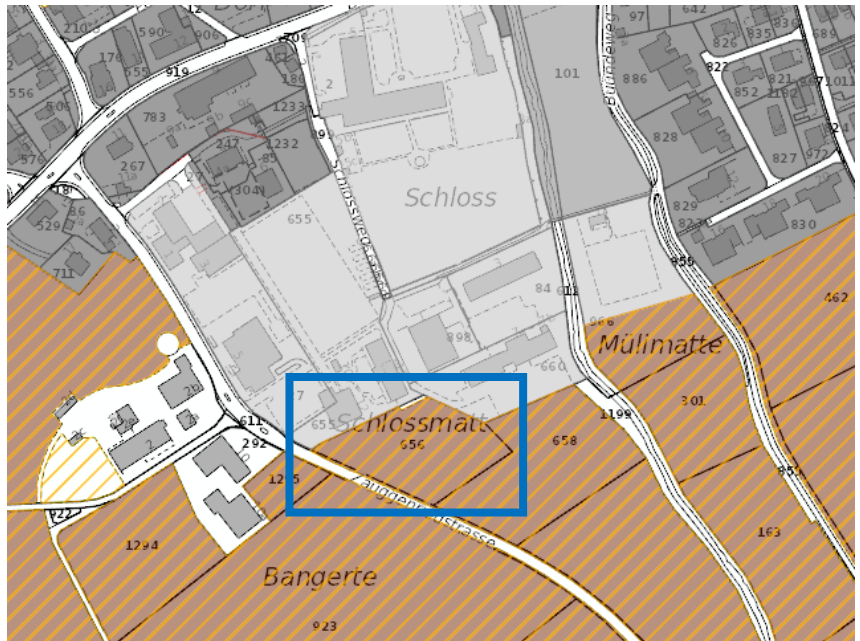


Abbildung 47: Braun-orange schraffiert die als FFF klassierten Flächen angrenzend an das Schulareal Fraubrunnen. Beansprucht wird die Fläche der Parzelle Nr. 656. Quelle: Geoport Kt. BE.

- Sofern die FFF-Qualität einer im FFF-Inventar enthaltenen Fläche bestritten wird: Begründung / Dokumentation der durchgeführten Abklärungen durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin/einen ausgewiesenen Bodenkartierer.
 - Die FFF-Qualität wird im vorliegenden Fall nicht bestritten. Die Gemeinde kann die Fläche gemäss Bodengutachten vollumfänglich kompensieren.
- Aufzeigen der geprüften Alternativen und der vorgenommenen Interessenabwägung.
 - Mit der Gemeindefusion und der Zusammenlegung der Schulen der acht ehemaligen Dörfer steigt der Druck auf die Schulanlage in Fraubrunnen. Die Tagesschule wird nur in Fraubrunnen angeboten. Von den 4 Turnhallen in der Gemeinde befinden sich zwei in Fraubrunnen. Mit dem Wachstum der Gemeinde aus der Ortsplanung und der Koordination der verschiedenen Schulen im Zusammenhang mit der Schulraumplanung ist das Schulareal Fraubrunnen zu erweitern. Es bedarf zwingend einer neuen Turnhalle. Die bestehenden Hallen sind bereits ausgelastet. Die bestehenden Freiflächen auf dem Schulareal müssen als Rasenplatz, Allwetterplatz, Kinderspielplatz erhalten bleiben. Zudem sind die aktuellen Räumlichkeiten für Feuerwehr und Werkhof in der ZÖN zu klein und entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen (Fehlende Garderoben, Mitarbeiteraufenthaltsräume, Theorieräume, Sanitäranlagen). Auch diesen Anforderungen hat die Gemeinde 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 Legislaturziel.

- *Bereits im Richtplan Raumentwicklung Fraubrunnen ist die Erweiterung vorgesehen (Massnahmenblatt 17).*

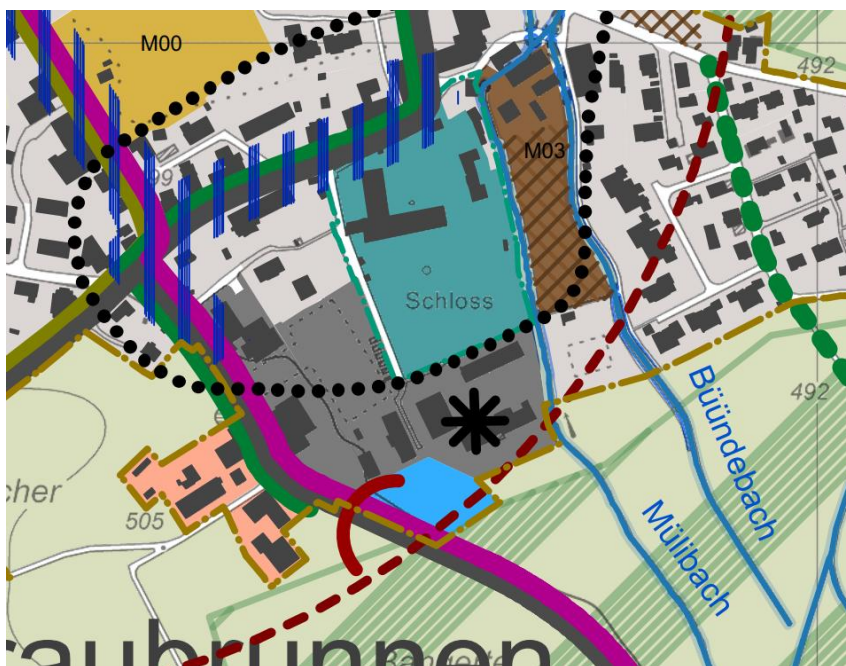


Abbildung 48: Ausschnitt aus der Karte Richtplan Raumentwicklung (RRE). Hellblau die als «Entwicklungsgebiet für öffentliche Nutzungen (ZöN)» festgelegte Parzelle Nr. 656.

- Darlegen der Bedeutung des Vorhabens als „ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel“.
 - *Die Arbeitshilfe hält fest, dass es sich bei der Verwirklichung von bedeutenden öffentlichen Infrastrukturvorhaben von mindestens regionaler Bedeutung wie Bildungswesen um ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel geht. Ausserdem sollen bedeutende öffentliche Aufgaben durch den Schutz der FFF nicht unnötig erschwert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Gemeindefusion und der Zusammenlegung der Schulen sowie Gemeindeverwaltungen der acht ehemaligen Dörfer wird das Kriterium als erfüllt erachtet.*
- Darlegen, wie die optimale Bodennutzung gewährleistet wird. Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind: die kompakte bzw. flächensparende Anordnung, die besonders hohe Nutzungsdichte, die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.
 - *Flächensparende Anordnung und hohe Nutzungsdichte: Die häusliche Nutzung des Bodens wird durch eine mehrgeschossige Bauweise (Ausnahme Turnhallen) und flächensparende*

Anordnung von Bauten und Anlagen sichergestellt. Es wird eine Mindestdichte (ÜZ von min. 0.5) festgelegt (siehe Kap. 10.3), da ein qualitatives Verfahren nach SIA angestrebt wird. Zudem ist anzumerken, dass eine Planung vorgesehen ist, die über das gesamte Areal geht, mit Einbezug des heute überbauten Gebiets.

- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr: Die einzuzonende Parzelle Nr. 565 befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D, wobei anzumerken ist, dass das Dorf Fraubrunnen seit Ende des Jahres 2022 mit dem umgesetzten Ausbau der Linie S8 tagsüber mit vier Zügen pro Stunde bedient wird.
- Bei nur vorübergehender Beanspruchung von FFF: Schlüssiger Nachweis, dass die Beanspruchung 5 Jahre nicht überschreitet und aufzeigen, wie die Rückführung der FFF sichergestellt wird.
 - Es ist eine permanente Beanspruchung der FFF vorgesehen.
- Darlegen wie die Kompensationspflicht erfüllt wird. Gegebenenfalls Darlegen und Begründen, weshalb die Beanspruchung der Kompensationspflicht nicht untersteht.
 - Siehe Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen vom 11.03.2021.
- Bei grossflächiger Beanspruchung von FFF: Aufzeigen der Möglichkeiten, Teilflächen als FFF zu erhalten und zu sichern.
 - Siehe Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen vom 11.03.2021.

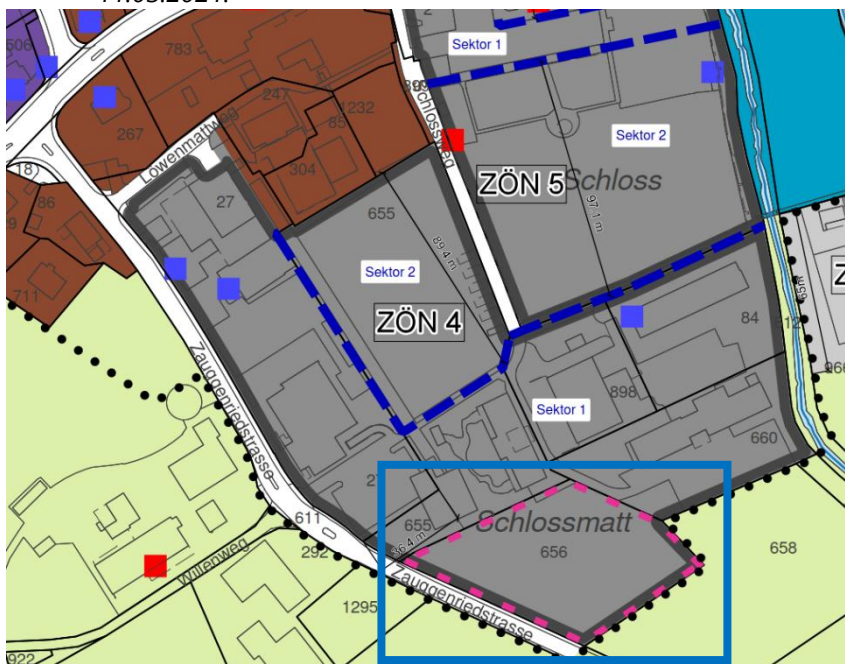


Abbildung 49: Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Nutzungen wegen dem zusätzlichen Schulraumbedarf.

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 Tageschule 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 Turnhallengebäudes 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 Legislaturziel.

Raumprogramm:

Art der Anlage	Nutzfläche in m ²	Aussenfläche in m ²
Turnhalle	1'000 ¹²	-
Abstellplätze Velo und Auto Schulareal	-	867 ¹³
Werkhof	600 ¹⁴	700 ¹⁵
Feuerwehr	695 ¹⁶	375 ¹⁷
Verwaltung	700 ¹⁸	265 ¹⁹
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

¹² Doppelturnhalle Baspo-Norm

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

¹⁴ Fahrzeughalle, Materialraum, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Garderoben, Nasszelle, WC

¹⁵ Salzsilo, Waschplatz, Umschlagplatz, Mischgutmulde, Parkplätze

¹⁶ Fahrzeughalle, Geräteraum, Materiallager, Büro, Garderobe, Theorieraum, Dusche, WC, Werkstatt

¹⁷ Vorplatzfläche für Einsatz, Parkierung

¹⁸ Büro, Empfangsbereich, Besprechungszimmer, Archivräume, Hauswart, Aufenthaltsraum, WC, Dusche, Materiallager

¹⁹ Parkierung

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 m ²
---------------------	----------------------

Neuanlagen

Zwingend ebenerdige Anlagen	2'680 m ²
-----------------------------	----------------------

Strassenabstand (5 m) / Grenzabstand (4 m)	<u>1'380 m²</u>
--	----------------------------

Total	4'060 m ²
-------	----------------------

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.

8.8 Die Umzonungen bei den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind nur öffentliche Nutzungen zulässig. Die genauen Nutzungen sind im Baureglement beschrieben, gegenüber den rechtsgültigen Nutzungsplanungen bleiben sie grossmehrheitlich unverändert. Bezüglich zulässiger Baumassen gibt es gegenüber den rechtsgültigen Nutzungsplanungen nur geringfügige Änderungen.

Aufgrund der Fusion wird das Schulhaus und das Gemeindehaus Etzelkofen umgezont. Ziel der Gemeinde ist es, dieses Areal mittel- bis langfristig zu verkaufen oder weiter für andere öffentliche Zwecke zu nutzen.

Der östliche Teil des Pfarrhauses im Dorf Limpach (Parzelle Nr. 3) wird der Dorfzone zugeteilt, da die Kirchgemeinde keinen Bedarf mehr hat und diesen Gebäudeteil veräussert hat. Gleiches gilt für die Parzelle Nr. 532.

Zonen für öffentliche Nutzungen mit Spielplätzen, Begegnungsflächen etc. werden nicht umgezont, da es möglichst in jedem Dorf mindestens einen Spielplatz haben soll.

Die Schulraumplanung ist im Gange.

8.9 Weitere Zonen

8.9.1 Zone für Sport und Freizeit

Es wird ein Schützenstand der Zone für Sport und Freizeit zugeteilt. So werden zukünftige Nutzungen, die in der Landwirtschaftszone nicht zulässig sind, ermöglicht.

Fraubrunnen

Auf der Parzelle Nr. 1234 in der Nähe des Gebiets Brüggli in Fraubrunnen wird eine Zone für Sport und Freizeit ZSF für die Schiessanlage der Amtschützen Fraubrunnen-Hettiswil ausgeschieden (2'441 m²) mit dem Ziel, auch künftigen Generationen einen Ort zur Ausübung des Schiesssports zu bieten. Der Nutzungszweck der Anlage ist der Schiesssport, abweichende Nutzungen sind ab einem bestimmten Mass bewilligungspflichtig, damit Emissionen möglichst niedrig gehalten werden. Die Emissionen haben die Grenzwerte der betroffenen Wohn- und Dorfzone einzuhalten.

Die Ausscheidung der Zone bedingt eine Waldfeststellung mit Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG auf der Parzelle (siehe Kapitel 8.12.2). Die Waldgrenze wurde gemeinsam vom Geometer der Gemeinde und dem Kreisförster vorgenommen.

Der Ersatz von bestehenden Scheiben / Kugelfang in sehr geringem Waldabstand (0 m) ist auf Grund der Standortgebundenheit durch die vorhandene Anlage sowie der vorgegebenen Schiessdistanzen ebenfalls bewilligungsfähig. Neue Zielanlagen müssten hingegen ausserhalb des Astfallbereiches in mindestens 5.0 m Waldabstand erstellt werden.

Im Rahmen der Ortsplanung wurde mit dem Amt für Wald und Naturgefahren sowie dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die rechtliche Situation, bezogen auf eine zukünftige Baueingabe abgesprochen. Es wird festgehalten, dass die bestehende Scheibenanlage, welche in der Landwirtschaftszone verbleibt, standortgebunden bleibt und nach Art. 24ff RPG erneuert werden kann.

Der geplante Erweiterungsbau wird zwangsläufig in den 30 m Waldabstand zu liegen kommen. Der genaue Standort muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit dem Amt für Wald und Naturgefahren abgesprochen werden. Die Erweiterung der Anlage auf eine Total-Fläche von 360 m² wird waldderechtlich möglich sein. Diese Aussagen sind wichtig, weil ohne Erweiterungsmöglichkeit der Anlage auf die Einzonung verzichtet werden könnte.

Ein zweigeschossiger Bau hat keine negativen Folgen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlage befindet sich in einer Grube, womit das Terrain gegenüber der Strasse und dem angrenzenden Wohngebiet tiefer liegt. Der zweigeschossige Bau wird von dem öffentlichen Raum aus,

kaum in Erscheinung treten. Die übrige Fläche der ZSF wird als Zufahrt und zur Parkierung verwendet.

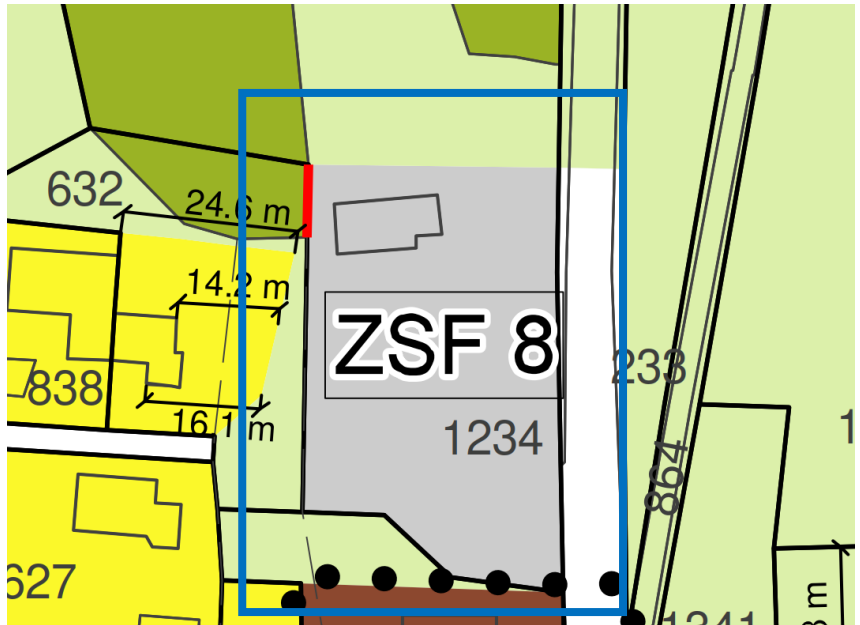


Abbildung 50: Neue Zone für Sport und Freizeit mit neuer verbindlicher Waldgrenze

8.9.2 Grünzone

Grafenried

Nach Baugesetz des Kantons Bern (BauG) gliedern Grünzonen die Siedlung, halten im ortsinnern Grünräume frei oder dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen. Die zwei rechtskräftigen Grünzonen (GR) «Häberlig» (Parzelle Nr. 15) und «Hambüelwald» (Parzelle Nr. 377) im Dorf Grafenried grenzen unmittelbar an Waldareal. Der Nutzungszweck, im Hinblick auf den Zweck und die Funktion einer Grünzone, wird hier in beiden Fällen nicht erkannt. Entsprechend werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die zwei Grünzonen (GR) aufgehoben bzw. in die Landwirtschaftszone (LWZ) umgezont. Insofern muss dort auch keine Waldfeststellung nachgeholt werden.

8.9.3 Landwirtschaftszone

Gemäss Richtplan Raumentwicklung können nicht mehr aktive Landwirte ihre Parzellen der Bauzone zuteilen lassen. Die betroffenen Parzellen wurden grösstenteils der Dorfzone zugeteilt (siehe Kapitel 8.6.3).

Fraubrunnen

Das Gebiet Hofmatte Süd im Dorf Fraubrunnen wird von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Planungspflicht eingezont (siehe Kapitel 8.3.2).

Grafenried

Die Grünzonen auf der Parzellen Nr. 15 und 377 werden von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ausgezont (siehe Kapitel 8.9.2).

8.10 Ortsbildschutzgebiete

Das von der kantonalen Denkmalpflege (KDP) erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar der Gemeinde bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler mitsamt ihren zugeordneten Aussenräumen. Es bezeichnet zudem die Ortsbildschutzgebiete. Grundlage für deren Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars und die Schutzbestimmungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (siehe Kapitel 4.1).

Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die KDP in jedem Fall beizuziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG).

In einigen Dörfern werden in den rechtsgültigen Ortsplanungen die Perimeter gemäss Bauinventar dargestellt:

- Etzelkofen
- Fraubrunnen
- Mülchi
- Schalunen
- Zauggenried

In den nachfolgenden Dörfern bestehen in den rechtsgültigen Ortsplanungen bereits klar definierte Ortsbildschutzgebiete:

- Büren zum Hof
- Grafenried
- Limpach

Dies wird nun vereinheitlicht: Sämtliche Gebiete werden auf der Grundlage der symbolhaften Abgrenzungen parzellenscharf dargestellt. Die Grundlage dazu bilden die neu überarbeiteten Baugruppen der kantonalen Denkmalpflege.

Wichtig ist dabei das Zusammenspiel von gebauten Strukturen, der Freiflächen, der Einsehbarkeit von der Landschaft in die Dörfer und die Sichtachsen «in die Landschaft»: So werden beispielsweise grössere Hofstetten am Siedlungsrand ebenfalls als Ortsbildschutzgebiete ausgeschrieben. Die Ortsbildschutzgebiete werden so eng wie möglich um die gebauten Strukturen dargestellt, ohne jedoch Sinn und Zweck des Schutzgedankens zu unterlaufen. In den meisten Fällen ist somit die Grundnutzung entweder die 2-geschossige Wohnzone, die Landwirtschaftszone, die Dorfzone, die 2- und 3-geschossigen Mischzonen, die Erhaltungszone, eine Zone mit Überbauungsordnung resp. eine Zone mit Planungspflicht oder eine Zone mit öffentlicher Nutzung (z.B. Schulhäuser, Bahnhof).

Grundsätzlich sind die Baugruppen gemäss Bauinventar zu übernehmen resp. sie sind im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf festzulegen. Wenn die Baugruppen nicht der Parzellengrenze verlaufen, ist eine zweckmässig Abgrenzung festzulegen. Dies bedeutet, dass gemäss Genehmigungsvorbehalten gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 23. Februar 2021 der Perimeter des jeweiligen Ortsbildschutzgebiets zu vergrössern, also auf die gesamte Parzelle auszuweiten ist. Die Gemeinde ist diesem Antrag nachgekommen.

Falls die Baugruppen kleiner sind oder gar nicht umgesetzt werden, also nicht mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert werden, ist dies entsprechend zu begründen:

- Grafenried, Gebiete Haslibach und Buchhof: Beide Gebiete weisen nur noch sehr wenig räumliche Qualitäten auf. Ihr historisches Gesicht ist nicht mehr erkenntlich. Die Gebiete werden nicht mehr mit dem Ortsbildschutzgebiet belegt.
- Fraubrunnen, Rückimatt: Von einer Aufnahme der Parzellen Nr. 820 und 976 bei der Rückimatt wird abgesehen. Die beiden Bauten auf diesen Parzellen gehören zur in sich geschlossenen und räumlich stimmigen Überbauung Rückimatt. Eine isolierte Weiterentwicklung dieser Bauten ist nicht vorgesehen.
- Fraubrunnen, Parzellen Nrn. 889, 143, 816 und 256: Die Parzellen entlang der Aeßligenstrasse im Dorf Fraubrunnen werden gemäss Antrag an der Gemeindeversammlung aus dem Ortsbildschutzgebiet entlassen (vgl. Kap. 12.6.2).

8.11 Umgang mit nicht überbauten Bauzonen in der Erhaltungszone a gemäss ISOS

Diverse nicht überbaute, der Bauzone zugeteilte Gebiete befinden sich innerhalb der Erhaltungszone a gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hieraus kann ein Konflikt entstehen:

Grundsätzlich haben die Eigentümerschaften bei eingezonten Bauzonen das Anrecht auf eine Baubewilligung, sofern das Baugesuch den Vorgaben gemäss Nutzungsplanung entspricht. Befinden sich diese Bauzonen jedoch in der Erhaltungszone a gemäss ISOS, sind diese grundsätzlich vor einer Überbauung zu schützen.

Es ist deshalb von Bedeutung, dass dieser potenzielle Konflikt, also Überbauung vs. Freihaltung, bereits während der Ortsplanung geklärt wird und nicht erst bei einem allfälligen Baugesuch. Diverse Bundesgerichtsentscheide zeigen, dass das ISOS bereits in dieser Phase zwingend als Bestandteil der raumplanerischen Interessensabwägung zu berücksichtigen ist.

Folgende nicht überbaute Bauzonen befinden sich in der Erhaltungszone a gemäss ISOS.

Dorf	ParzelleNr.	Zone	Rechtsgültige Bauzone
Büren zum Hof, Schmittegässli	149	Dorfzone	Ja
Büren zum Hof, Schmittegässli	441	Dorfzone	Ja
Mülchi, Moosgasse Süd	503	Dorfzone	Ja
Mülchi, Moosgasse Nord	225, 543	Dorfzone	Ja
Mülchi, Hauptstrasse Nord	297	Dorfzone	Ja

Tabelle 6: Übersicht über die nicht überbauten Bauzonen in der Erhaltungszone a gemäss ISOS

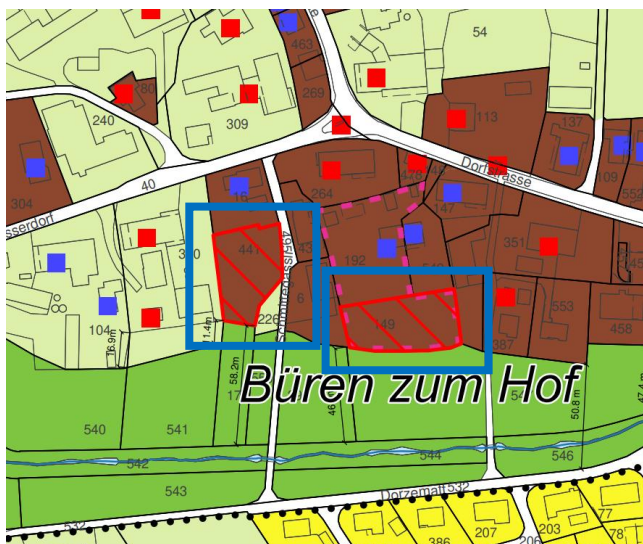


Abbildung 51: Büren zum Hof, Schmittegässli

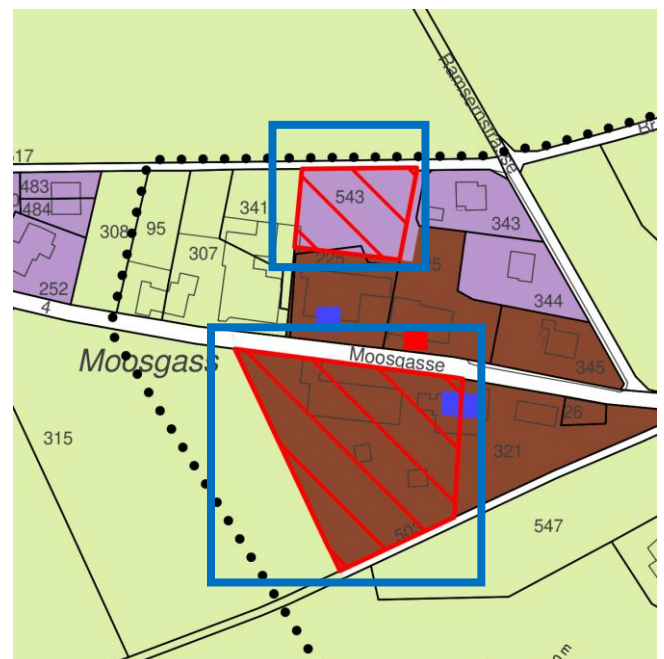


Abbildung 52: Mülchi, Moosgasse Nord und Süd

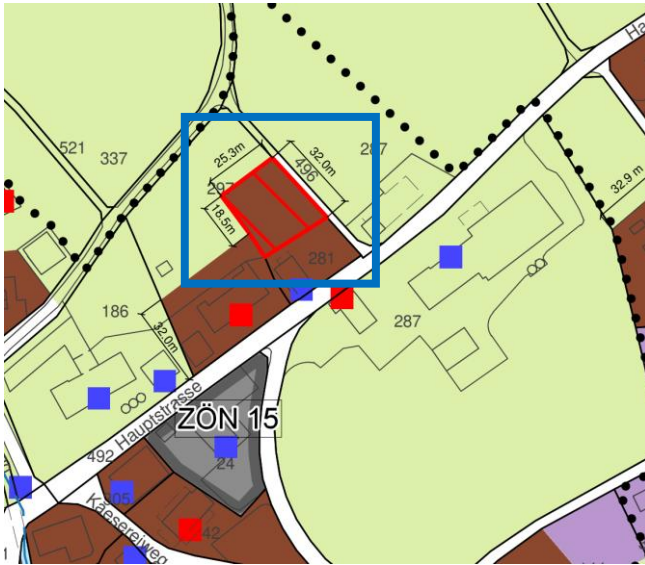


Abbildung 53: Mülchi, Hauptstrasse Nord

Im Rahmen der Ortsplanung ist festzulegen, unter welchen Bedingungen auf diesen «Freiflächen», also nicht überbauten Bauzonen, trotz den ISOS-Bestimmungen Bauten zugelassen werden sollen. Für alle diese Parzellen wurde deshalb eine Überbauungsstudie erarbeitet, die die Überbaubarkeit aufzeigt.

Daher gibt es in den entsprechenden Zonenvorschriften, also im Artikel 6.2 «Besondere Anforderungen an die Überbauung aufgrund Erhaltungszone a gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» entsprechende zusätzliche Bestimmungen für die Überbauung. Es ist selbstredend, dass für sämtliche Bauvorhaben der Fachausschuss Gestaltung beigezogen wird und mit diesem ein Gutachterverfahren als qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Eine Ausnahme bilden in gewissen Fällen Klein- und Anbauten und andere untergeordnete Vorhaben. Der Art. 6.2 BauR zeigt auf, welche Aspekte vertieft zu prüfen sind. Dies betrifft nicht nur die Baute selbst, sondern auch das Zusammenspiel zwischen der Baute, der Umgebung, der Landschaft etc.

Die ausführlichen Überlegungen, räumlichen Analysen und Herleitungen für die mögliche Überbauung befindet sich in der Beilage 6 des vorliegenden Erläuterungsberichts.

8.12 Waldfeststellungen

8.12.1 Ausgangslage

Grundsätzlich gilt der dynamische Waldbegriff. Das heisst, dass der Wald sich auf freien Flächen ausdehnen kann. Gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) ist in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen (inkl. Grünzonen), im Zonenplan eine statische und verbindliche Waldgrenze festzulegen. Einwachsende Bestockungen innerhalb von Bauzonen werden damit nicht mehr zu Wald und können jederzeit zurückgeschnitten werden.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision (OPR) erfolgt nun auf kommunaler Stufe die Umsetzung der verbindlichen Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Zonenplan Siedlung.

Waldfeststellungen werden in den folgenden Gebieten ausgeschieden:

- Fraubrunnen: Zone für Sport und Freizeitanlagen, ZSF Amtsschützen, Parzelle Nr. 1234.
- Limpach: Dorfzone Solechtweg, Parzelle Nr. 261.

Anzumerken ist, dass der dynamische Waldbegriff auch auf die Aufführungen der flächigen Landwirtschaftszonen gemäss den Zonenplänen zutrifft. Sofern Wald in die Landwirtschaftszone einwächst, wird die Landwirtschaftszone nach erfüllen der Kriterien nach Art. 3 Kantonales Waldgesetz (KWaG) zu Wald im Sinne des Gesetzes.

8.12.2 Festlegung der verbindlichen Waldgrenze

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern gelten in Fraubrunnen bei den folgenden Parzellen neue verbindliche Waldgrenzen:

- Fraubrunnen, Parzelle Nr. 1234 (Zone für Sport und Freizeit, siehe auch Kapitel 8.9.1);
- Limpach, Parzelle Nr. 261.

Die neuen Waldgrenzen werden im Zonenplan Siedlung dargestellt und im Rahmen des Genehmigungsschrittes der OPR vom Amt für Wald und Naturgefahren per Verfügung bewilligt.

Bei folgenden Gebieten ist keine neuen Waldgrenze vonnöten:

In den Bereichen «Häberlig» und «Hambüelwald» auf den Parzellen Nr. 15 und 377 in Grafenried muss keine Waldfeststellung vorgenommen werden, da die Grünzonen aufgehoben werden (siehe Kapitel 8.9.2).

Weiter kann bei der Parzelle Nr. 191 in Schalunen auf eine Waldfeststellung verzichtet werden, da dort keine Waldausdehnung festzustellen ist. Bei den Parzellen Nr. 178, 185, 193, 197 in Schalunen gilt die bestehende Waldgrenze.

9. Zonenplan Landschaft

9.1 Grundsätze

Für die Landschaftsplanung und den Zonenplan Landschaft in der Gemeinde Fraubrunnen gelten folgende Grundsätze:

- Mit der kommunalen Landschaftsplanung werden Naturobjekte (Einzelbäume, Kulturobjekte, Quellen und Quellfluren usw.), Landschaften von besonderem landschaftsästhetischem und ökologischem Wert erkannt und geschützt. Sie basiert auf einem Inventarplan Landschaft (siehe Kapitel 6.3).
- Natur- und Landschaftsschutz haben unter Berücksichtigung der Landwirtschaft ein hohes Gewicht. Bestehende Lebensräume werden bewahrt und allenfalls erweitert (Landschaftsschongebiete F), die Biodiversität wird gefördert (Landschaftsschongebiete B), Fruchtfolgeflächen werden erhalten und gepflegt (Kulturlandschaftsgebiete).
- Der Gewässerraum wird einheitlich umgesetzt, es wird der Einfachheit halber nicht zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone unterschieden, um unterschiedliche Umsetzungsarten des Gewässerraums innerhalb kurzer Abschnitte zu verhindern.
- Drohende Naturgefahren werden bei raumwirksamen Tätigkeiten rechtzeitig erkannt, indem die Gefahrengebiete einheitlich für alle acht Dörfer zusammengeführt und überprüft werden.

9.2 Gewässerräume

9.2.1 Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung

Der Gewässerraum muss gemäss der übergeordneten Gesetzgebung innerhalb und ausserhalb der Bauzone umgesetzt werden.

Die Umsetzung wird in Abhängigkeit der Zone (Bauzone / Nichtbauzone) und des Gewässers (offenes / eingedoltes Fließgewässer) unterschiedlich umgesetzt.

Die Umsetzung des Gewässerraums wurde in Zusammenarbeit mit den Vertretern der Landwirte sowie dem Oberingenieurkreis III (OIK III) vorgenommen.

Die Umsetzung der Gewässerräume wird im Erläuterungsbericht «Ortsplanungsrevision (OPR), Umsetzung der Gewässerräume» umfassend dargestellt.

9.2.2 Ausnahmen der Bewirtschaftungseinschränkungen

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt.

Nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV kann die Behörde Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen im Gewässerraum erteilen, wenn der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit Tragschicht oder bei Eisenbahnlagen entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinausragt. Zudem gilt es sicherzustellen, dass keine Dünger- oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

Zur Erteilung der Ausnahmegewilligungen müssen verschiedene Kriterien des kantonalen Merkblatts geprüft werden.²⁰ Die Prüfung der Kriterien erfolgt abschnittsweise und ist in der Beilage dokumentiert. Die Abschnitte werden durch wesentliche Änderungen des Gewässers (Abschnitte bei der Gewässerraumfestlegung, wichtige Zuflüsse, starke Gefälländerungen) oder der Verkehrsfläche gebildet.

Nach Prüfung aller Gewässerabschnitte anhand der Beurteilungskriterien wird bei 18 Abschnitten eine Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen beantragt. Im Zonenplan Landschaft wird auf die Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen, welche insgesamt eine Fläche von ca. 1.8 ha aufweisen, mit einer besonderen Schraffur hingewiesen. Die betroffenen Parzellen sind ebenfalls in Art. 6.12 BauR Gewässerraum aufgeführt.

9.2.3 Anpassung des Gewässerraums aufgrund der Ufervegetation

Die Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) verlangt gegenüber einem Gewässer und der Ufervegetation einen Pufferstreifen von 3 Metern. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Beim Vorhandensein einer Ufervegetation (Uferbestockung, Schilf, Hochstauden etc.) wird der Pufferstreifen vom Rand der Ufervegetation aus ermittelt. Die Ufervegetation und der Pufferstreifen bilden zusammen den Uferbereich nach NHG, welcher Teil des Gewässerraums ist.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird der Gewässerraum in der Gemeinde Fraubrunnen in einzelnen Gewässerabschnitten vergrössert, diese sind im Zonenplan Landschaft ersichtlich.

²⁰ Bewirtschaftung im Gewässerraum Thema: Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV

9.2.4 Gewässerräume bei Gewässern, deren Ufer sich auf zwei Gemeindegebieten befinden

Die Gemeindegrenze verläuft teils in Fliessgewässern wie entlang dem Aeßligenbach, dem Limpach, dem Furtbach und der Urtenen. Diese Gewässerräume werden inkl. Bemassung im Gemeindegebiet von Fraubrunnen verbindlich dargestellt. Der Vollständigkeit halber verlangt das AGR, dass diese orientierend ohne Bemassung in der Nachbargemeinde dargestellt werden.

9.2.5 Gewässerräume bei Gewässern, deren Ufer sich im Wald und in einer anderen Zone befinden

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. Es wurden Bemassungen eingefügt, wo der Gewässerraum breiter ist als der Wald. Dies erfolgte jeweils an der breitesten Stelle.

9.3 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

9.3.1 Ausgangslage

Im kantonalen Gesetz über die Denkmalpflege (Stand September 2009) werden nebst den Baudenkmalern auch die archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen aufgeführt. Nachgewiesene oder vermutete archäologische Stätten und Fundstellen werden vom Archäologischen Dienst des Kantons inventarisiert. Kann eine archäologische Stätte nicht erhalten werden, so wird sie wissenschaftlich untersucht. Diese Untersuchung umfasst die Felduntersuchung und deren Auswertung. Eine Bautätigkeit kann auf einem betroffenen Grundstück erst erfolgen, nachdem die Felduntersuchung abgeschlossen ist.

Im Sommer 2021 wurde das Inventar der archäologischen Schutzgebiete und Fundstellen aktualisiert, wodurch zwei Fundstellen hinzukamen.

Legende

Archäologische Fundstellen ●

Archäologisches Schutzgebiet ■

Gemeindegrenze —

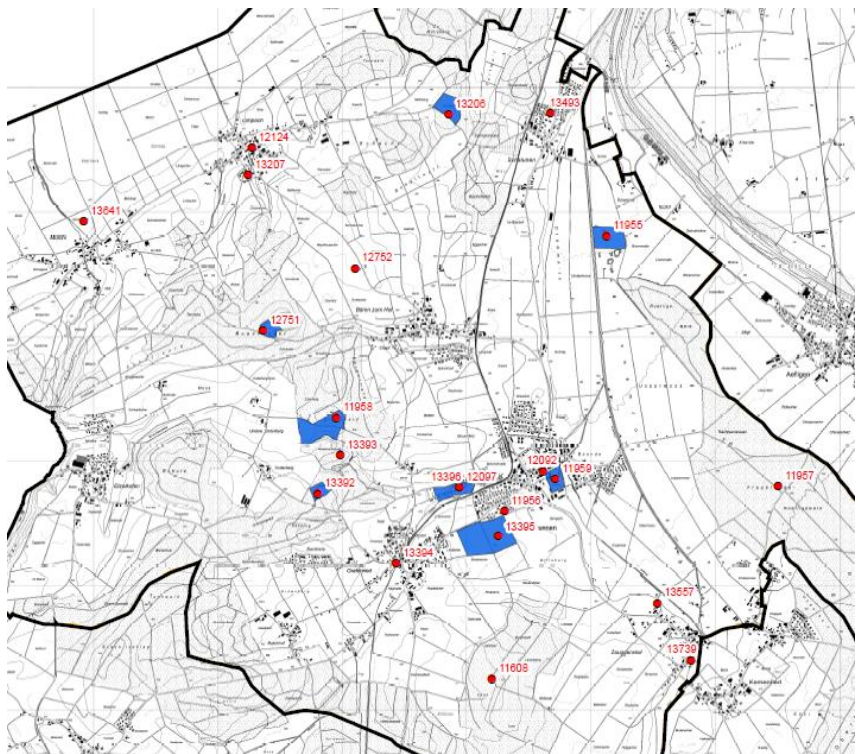


Abbildung 54: Archäologische Fundstellen und Schutzgebiete in der Gemeinde Fraubrunnen, Stand Juni 2021



Abbildung 55: Beispiele Archäologischer Fundstellen: o.L.: Bernstrasse Fraubrunnen, o.r.: Etzelkofenstrasse Grafenried, u.L.: Kirche Limpach, u.r.: Jurastrasse Schalunen

9.3.2 Festlegung der archäologischen Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) grundeigentümergebunden festzulegen. Die plangrafische Darstellung erfolgt im Zonenplan Landschaft. Die entsprechenden Bestimmungen und Schutzmassnahmen werden im Baureglement in Anlehnung an das Musterbaureglement (MBR) des Kantons Bern (Stand 1. April 2017) festgelegt.

9.4 Schutzgebiete

Die heutigen grundeigentümergebundenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsschongebiete) werden vollständig überarbeitet. Der Zusammenschluss der Ortsteile zu der Gemeinde Fraubrunnen zeigt bezüglich der Schutzgebiete ein heterogenes Bild. Eine grundsätzliche Überarbeitung ist deshalb erforderlich. Grundlage dazu bildet das RGSK II, der Sachplan Biodiversität des Kantons Bern, die Erarbeitung mit den Landwirten sowie die Grundlage des Landschaftsinventars und der Feldbegehungen.

Für die Umsetzung von Art. 86 BauG werden die folgenden Schutzgebiete ausgeschieden:

9.4.1 Kulturlandschaftsgebiete

Mit der flächendeckenden Bezeichnung der Kulturlandschaftsgebiete (ohne Bauzonen, aktive Landwirtschaftsbetriebe und Waldfläche) wird in der Gemeinde Fraubrunnen der Erhalt der Kulturlandschaft als Ressource für die multifunktionale, landwirtschaftliche Produktion sowie die sorgfältige Integration von baulichen Massnahmen in die Orts- und Landschaftsbilder bezweckt.

9.4.2 Landschaftsschongebiete

Landschaftsschongebiet B

Gebiete mit besonderem ökologischem Entwicklungspotenzial werden als Landschaftsschongebiete B (Biodiversität) festgelegt. Es gilt in diesen Gebieten in Zusammenarbeit von Gemeinde und Grundeigentümerschaften die naturnahen Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere mit Projekten der Biodiversität aktiv zu entwickeln. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen bleibt weiterhin möglich. Die Vorgaben für Bauten und Anlagen richten sich nach den reglementarischen Bestimmungen der Kulturlandschaftsgebiete (siehe Art. 6.6 Abs. 2 bis 4 BauR).

Landschaftsschongebiet F

Die Landschaftsschongebiete F bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere der gewässernahen Landschaften von Fraubrunnen.

Die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen Infrastrukturen und Anlagen, wie mobile Unterstände, Zäune, Futterstellen u.dgl. sind zugelassen. Zudem sind auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und der Bodenverbesserung dienen, gestattet.

Exponierte Gebiete und wichtige Verbundkorridore (vgl. Sachplan Biodiversität) sollen vor Bauten freigehalten werden. Diese wertvollen Hänge, Kuppen und Verbundachsen werden durch ein Landschaftsschongebiet F (Freihaltung) vor Bauten geschützt. Der Schutz von Kulturren ist zugelassen.

Im Zonenplan Landschaft wurde einzig der Wildwechselkorridor Büren zum Hof-Koppigen nicht umgesetzt. Der Wildwechsel liegt nach Aussagen der Lokalkenner nördlich von Schalunen, ausserhalb der Gemeinde Fraubrunnen.

9.5 Schutzobjekte

Die Objekte mit dem grössten Schutzbedarf gemäss Inventarplan Landschaft werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich umgesetzt, es sind dies folgende Kategorien (siehe Beilage 3, Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte):

- Charakteristischer Einzelbaum, geschützt
- Bäume, die eine grosse räumliche Wirkung entfalten, sollen grundeigentümerverbindlich geschützt werden. So dürfen diese nur auf der Grundlage eines Gutachtens gefällt werden und sind mit einer gleichwertigen Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt dabei die Eigentümer finanziell.
- Feuchtgebiet: Kiebitzgebiet im Fraubrunnenmoos
- Quellen / Quellfluren: Ungefasste Quellen gem. Inventar
- Stehende Kleingewässer: Gestützt auf Luftbildanalyse und Feldbegehung, Fraubrunnenmoos
- Kulturobjekte wie Wegkreuze, Meliorationsdenkmäler usw. werden im Schutzplan verbindlich geregelt.

9.6 Naturgefahren

Durch die Festlegung der Gefahrengebiete in die baurechtliche Grundordnung (Art. 71 BauG) der Gemeinden sollen drohende Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten rechtzeitig erkannt und die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Entsprechend wird neben dem Eintrag im Zonenplan Landschaft auch eine Bestimmung im Baureglement erforderlich.

In der Gemeinde Fraubrunnen gibt es vornehmlich Wassergefahren und einige wenige Gebiete mit Rutschgefahren (geringe Gefährdung) befinden sich in Etzelkofen und südlich des Siedlungsgebiets in Schalunen.

9.6.1 Gefahrenstufen

Es wird zwischen den nachfolgenden Gefahrenstufen unterschieden:

Erhebliche Gefährdung (rot)	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.
Mittlere Gefährdung (blau)	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.
Geringe Gefährdung (gelb)	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.
Restgefährdung	Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität.
Gefahrenhinweis	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe. Gemäss Arbeitshilfe des Kantons «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» müssen Gefahrengebiete mit Restgefährdung nicht dargestellt werden.

9.6.2 Überprüfung der Gefahrengebiete

Für alle acht Dörfer bestehen Gefahrenkarten, diese wurden nun analog der gesamten Ortsplanung zusammengeführt und überprüft. Die Überprüfung der Gefahrenkarten hat grundsätzlich keine Unstimmigkeiten ergeben.

Entlang des Dorfbachs in Büren zum Hof und des Bruuchbachs in Fraubrunnen wurden aufgrund von baulichen Projekten (z.B. Renaturierung, Hochwasserschutz) Neubeurteilungen vorgenommen. Die Gefahrensituation hat sich deshalb entlang dieser Gewässer reduziert.

Wie bis anhin gibt es entlang folgender Gewässer «erhebliche Naturgefahren» auf einigen wenigen Metern beidseits der Ufer, jedoch grösstenteils innerhalb des neu ausgeschiedenen Gewässerraums. Hier hat sich gegenüber der aktuellen Gefahrenkarte keine Veränderung ergeben.

- Schalunen: Urtenen
- Limpach: Erlegrabe, Kächgraben
- Mülchi: Mülchibach
- Etzelkofen: Moosgrabe

- Fraubrunnen: Bruuchbach
- Zauggenried: Mülibach, Hauptkanal

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind überbaute Bauzonen, die sich in der erheblichen Gefährdungstufe (rot) befinden, in der Regel in der Bauzone zu belassen. Dort gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG. Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. (vgl. Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung, Kap. 4.2.7).

9.7 Hinweise gemäss Zonenplan Landschaft

Baudenkmäler	Die schützens- und erhaltenswerten Bauten des Bauinventars werden orientierend dargestellt (siehe auch Kapitel 4.4)
Historische Verkehrswege (IVS)	Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz: 1 Objekt.
Freihaltekorridor gemäss RRE	Die Umsetzung der Freihaltekorridore erfolgt mit den Schutzgebieten nach Art. 86 BauG.
Hecken und Feldgehölze	Hecken, Feld und Ufergehölze werden als Hinweise aufgenommen. Übergeordnet geschützt über das NHG (Art. 18 ff, Art. 27 NSchG).
Trockenstandorte	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung, übergeordnet geschützt über das NHG (Art. 18ff).
Wildtierkorridor von regionaler und nationaler Bedeutung	Als Teil des Biodiversitätskonzepts des Kantons Bern legte dieser im Sachplan Biodiversität vom September 2019 die national und regional bedeutenden Wildwechselkorridore behördenverbindlich fest. Mit der Übernahme dieser in den Zonenplan Landschaft soll sichergestellt werden, dass die Wildwechselkorridore bei Planungen und Bauprojekten mitberücksichtigt und erhalten werden. Die Interessenabwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgt im jeweiligen Bewilligungsverfahren. Die Wildwechselkorridore sind generell in einer Breite von 400 Metern ausgeschieden. Dies bedeutet, dass neue Bauten und Anlagen in diesem Perimeter bezüglich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Wildtierbewegungen beurteilt werden müssen. Mit der Begutachtung von Bauprojekten und neuer Nutzungszonen innerhalb der Wildwechselkorridore durch das Jagdinspektorat wird sichergestellt, dass deren Funktion aufrechterhalten werden kann. Die konkrete Auswirkung kann wie folgt illustriert werden: Die Errichtung eines Gebäudes oder eines Weges, welche die Passierbarkeit für Wildtiere nicht stark beeinträchtigen, ist unproblematisch und daher schutzzielkonform. Die Ausscheidung einer neuen Industriezone mit massiver Abzäunung quer über den Korridor ist als starke Einschränkung der Funktion einzustufen und daher als nicht schutzzielkonform abzulehnen.

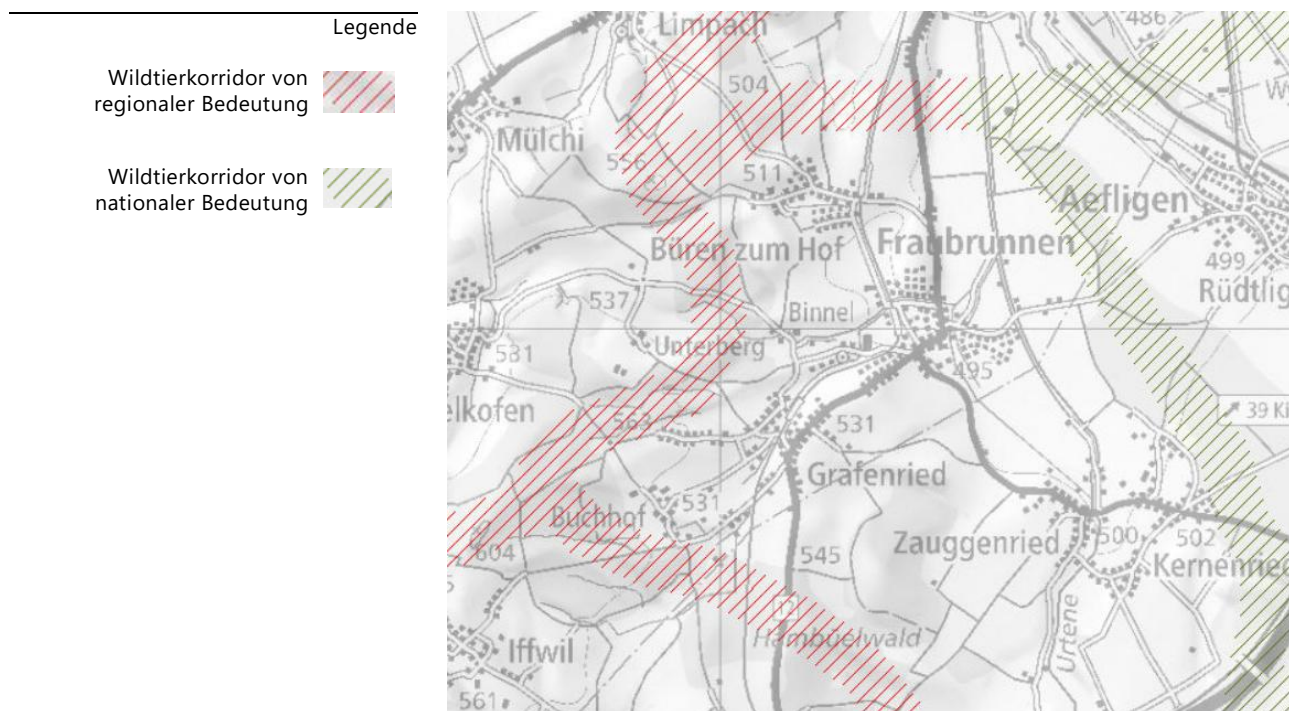


Abbildung 56: Regionaler und nationaler Wildtierkorridor gemäss Sachplan Biodiversität Kanton Bern (Download von map.apps.be.ch am 10.10.2022)

10. Baureglement

10.1 Grundsätze

Das Baureglement wurde gemäss folgenden Grundsätzen überarbeitet:

- Das Baureglement orientiert sich im Aufbau mehrheitlich an den aktuellen Baureglementen der 8 Dörfer. Einige Artikel stammen aus dem kantonalen Musterbaureglement, ergänzt mit den kommunalen Bedürfnissen sowie spezifischen Regelungen der Baureglemente der einzelnen Dörfer. Ziel war es, die Bestimmungen sämtlicher rechtgültiger Baureglemente zu konsolidieren, so dass wenn möglich und sinnvoll sämtliche Dörfer davon «profitieren».
- Innerhalb der baupolizeilichen Bestimmungen wurden mehrheitlich Lockerungen betreffend Grenz- und Gebäudeabständen gegenüber bisherigen Bestimmungen vorgenommen, die Mehrnutzungen und Entwicklungen ermöglichen, ohne aber den Charakter eines Quartiers oder Dorfes wesentlich zu verändern. Dies erfolgte in Anlehnung an das Massnahmenblatt 13 des Richtplans Raumentwicklung Fraubrunnen.

Bezüglich maximaler Geschossigkeit wurden die bisherigen Regelungen weitgehend beibehalten, da hier ein bedeutendes noch ungenutztes Potential bezüglich Ausbaus der bestehenden Gebäude besteht. In vielen Fällen, vor allem in der Wohnzone 2-geschossig, sind die Bauten nur 1.5-geschossig anstatt 2-geschossig mit einer Dachausbaute. Das heisst, dass viele Einfamilienhäuser um ein Geschoss erweitert werden könnten, ohne dass die Baumasse überschritten würden.

10.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die bisherigen unterschiedlichen Begriffe und Messweisen im Bauwesen in den einzelnen Kantonen und Gemeinden sind verwirrend und teilweise veraltet. Eine Vereinheitlichung entspricht einem breiten Bedürfnis. In einer interkantonalen Vereinbarung (IVHB) wurde 2010 von verschiedenen Kantonen eine Harmonisierung auf Konkordatsebene beschlossen. Die IVHB gab den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die übergeordneten Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht zu überführen.

Mit der auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzten kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kommt der Kanton Bern dieser Verpflichtung nach²¹.

Die Gemeinden hätten deren Vorgaben bis am 31. Dezember 2020 in ihre baurechtliche Grundordnung übernehmen müssen. Es zeichnete sich jedoch ab, dass viele Gemeinden dieses Ziel nicht erreichen werden. Dies hätte ab 2021 dazu führen können, dass in rund 200 Gemeinden eine erhebliche Rechtsunsicherheit bei der Beurteilung von Baugesuchen hätte entstehen können. Entsprechend erhielten die bernischen Gemeinden neu bis am 31. Dezember 2023 Zeit, um die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen. Dies hat der Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen und die Verordnung entsprechend angepasst.

Eine markante Änderung nach BMBV stellt die neue Messweise der Höhe eines Gebäudes dar. Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe (GH) wird neu die Fassadenhöhe (FH) festgelegt.

Die nachfolgenden Artikel wurden aus dem Muster-Baureglement in Anlehnung übernommen und teilweise ergänzt²²:

- 1.2 Ausgleich von Planungsvorteilen
- 2.1 Baugestaltung
- 2.2 Bauweise, Stellung der Bauten
- 2.3 Fassadengestaltung
- 2.4 Dachgestaltung
- 2.5 Aussenraumgestaltung
- 2.7 Gestaltungsspielraum
- 2.9 Fachausschuss Gestaltung
- 2.10 Reklamen und Plakatierung
- 4.1 Art und Mass der Nutzung
- 5.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
- 6.1 Ortsbildschutzgebiete
- 6.3 Archäologische Schutzgebiete

21. Gemäss kantonomer Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion soll folgendes Ziel erreicht werden: «Mit der gesamtschweizerisch einheitlichen Definitionen von Begriffen und Messweisen im Bauwesen wird versucht, den bisherigen in den Kantonen üblichen Regelungen gerecht zu werden. Das Schwergewicht wird dabei auf jene Regelungsinhalte gelegt, die in den [...] Nutzungsplänen, [...], zur Anwendung kommen. Es geht dabei insbesondere um die Gebäudedimensionen (Höhe, Längen), die Abstandsregelungen und deren Differenzierung nach Gebäudetypen sowie das Verhältnis von Gebäudegrössen zu Grundstücksflächen (Nutzungsziffern).»

<https://www.bve.be.ch/bve/fr/index/direktion/organisation/ra/baurechtsaenderungen/vortraege.assetref/dam/documents/BVE/RA/de/Votr%C3%A4ge/BMBV%20vom%2019.5.2011.pdf>, Download am 5. März 2019

22. Amt für Gemeinden und Raumordnung, Musterbaureglement, <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeits-hilfen/musterbaureglement.html>, Download 16. Juli 2019

- 6.8 Charakteristischer Einzelbaum,
- 6.12 Gewässerraum
- 6.14 Bauen in Gefahrengebieten
- 6.15 Baudenkmäler
- 6.16 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere
- 6.17 Ersatzmassnahmen
- 6.18 Fördermassnahmen
- 7.1 Widerhandlungen
- 7.2 Inkrafttreten
- 7.3 Aufhebung von Vorschriften

10.3 Zusätzliche Erläuterungen einzelner Bestimmungen

Die Artikel des Baureglements sind teilweise in der Kommentarspalte und in diesem Bericht erläutert oder sind selbsterklärend. Weiter wird im Baureglement in der Kommentarspalte darauf hingewiesen, falls die Formulierung aus dem kantonalen Musterbaureglement übernommen wurde²³. Bei den folgenden Bestimmungen sind zusätzliche Erläuterungen sinnvoll:

1.3 Landwirtschaftliche Planung

Beim Planungsbeginn der Ortsplanungsrevision empfing die Gemeinde Fraubrunnen mehrere Male Landwirte. Dabei zeigte sich das Bedürfnis nach einer breit angelegten Auslegeordnung der landwirtschaftlichen Interessen seitens Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz. In der Folge entschied der Gemeinderat, eine landwirtschaftliche Planung zu erarbeiten. Inhaltlich können derzeit nur wenig Aussagen gemacht werden, da sie sich noch in der Erarbeitung befindet. Das Resultat der landwirtschaftlichen Planung wird gemäss heutigem Kenntnisstand als Konzept oder kommunaler Richtplan als Grundlage für die nächste Ortsplanungsrevision hinzugezogen.

In Fraubrunnen bestehen heute ca. 80 aktive Landwirtschaftsbetriebe. Die Landwirtschaft ist somit sehr bedeutend für die Gemeinde. Durch Art. 1.3 GBR sollen die Anliegen der Landwirtschaft rund um die Ortsplanung angemessen berücksichtigt werden.

2.1 Baugestaltung

Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ist wichtig – gerade auch im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision. Es werden dabei gestalterische und ästhetische Anliegen zur Eingliederung und Gestaltung von Bauten und

23. Amt für Gemeinden und Raumordnung, Musterbaureglement, <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeits-hilfen/musterbaureglement.html>, Download 16. Juli 2019

Anlagen dargelegt, sowie auch Elemente der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung.

2.4 Dachgestaltung

Die Dachgestaltungsbestimmungen in den aktuellen Baureglementen der einzelnen Dörfer waren sehr unterschiedlich (Dachneigung, Vordachlänge, Dachmaterial und Farbe). Das Ziel ist, nicht für jedes Dorf einzelne Bestimmungen erlassen zu müssen. Damit die Dachlandschaften der Dörfer erhalten bleiben können, haben sich die Dächer nach den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten. Mit dem Fachausschuss Gestaltung wird die Qualität und Integration zudem sichergestellt. Viele der aktuellen Baureglemente schlossen Flachdächer auf den Hauptgebäuden aus. Mit dem Art. 2.7 BauR Gestaltungsspielraum sind solche Lösungen zumindest neu denkbar. Im Ortsbildschutzgebiet bedarf es einer Beurteilung des Fachausschuss Gestaltung (Art. 2.9 BauR).

Nach Massnahmenblatt 13 des Richtplans Raumentwicklung soll der Ausbau des Dachgeschosses gefördert werden. Daher wurde für Dachaufbauten das Mass von 2/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses vorgesehen. Dies ist von allen bisherigen Reglementen die für den Bauherrn grosszügigste Lösung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete muss das Mass aufgrund übergeordneter Bestimmung auf 1/3 beschränkt werden.

Firstreiter werden von der 2/3 Bestimmung der Dachaufbauten ausgenommen. Im Ortsbildschutzgebiet bedarf es ohnehin einer Beurteilung des Fachausschusses Gestaltung. Ausserhalb vom Ortsbildschutzgebiet ist auf eine ruhige Gesamtwirkung im Zusammenhang mit allfälligen anderen Dachaufbauten zu achten. Allenfalls hat der Fachausschuss Gestaltung zu prüfen, ob die geforderte gute Gesamtwirkung nach Art. 2.1 BauR erfüllt wird.

2.5 Aussenraumgestaltung

Für das Quartier ist nicht nur die Baute, sondern auch die Umgebung von grosser Bedeutung. Aus diesem Grund ist dem Baugesuch auch ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

2.6 Terrainveränderungen und Stützmauern

Die aktuellen Baureglemente der einzelnen Dörfer regeln den Umgang mit Stützmauern und Terrainveränderungen. Die meisten beschränken Stützmauern auf eine Höhe von 1.20 m. Dabei muss beachtet werden, dass nach SIA 358 ab einer Höhe von 1.0 m eine Absturzsicherung notwendig ist. Bis zu einer Höhe von 1.50 m kann diese mit einer dichten Bepflanzung ausgeführt werden.

Das maximale Mass von 1.20 m wird nach der Mehrheit der bisherigen Baureglemente beibehalten. Mit einer sogenannten kommunalen Ermächtigung wird der Baubewilligungsbehörde jedoch zugestanden, höheren Stützmauern begründet zu bewilligen. Dies auch im Hinblick auf

Absturzsicherungen. Diese sind gemäss den allgemeinen Regeln der Messweisen zu dem Stützmauer hinzuzurechnen.

2.7 Gestaltungsspielraum

Mit dem Artikel kann ohne Ausnahmegewilligung von Art. 2.1 bis 2.6 BauR abgewichen werden, sofern der Fachausschuss Gestaltung zustimmt. Eine Anwendung bedarf einer Begründung und einer Qualitätsprüfung.

2.8 Qualitätssicherung

Grössere Neu- oder Umbauten – allenfalls auch aufgrund von Parzellenzusammenlegungen – die zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, können nicht als räumlich klar definierte Zone mit Planungspflicht im Zonenplan Siedlung ausgeschieden werden.

Da solche Fälle aber durchaus möglich sind, werden für Areale unterschiedlicher Grösse, nämlich grösser 2'000 m² und grösser 4'000 m² unterschiedliche Vorgehen zur Qualitätssicherung festgelegt:

- Für Areale ab 2'000 m² ist eine Konzeptstudie zu erstellen, die diverse Qualitätskriterien erfüllt, beispielsweise die Integration in die Umgebung (Volumen, Gebäudestellung, Gestaltung etc.), den Energieverbrauch und die Erschliessung.
- Für Areale ab 4'000 m² oder ortsbildprägende Gebiete und Objekte unabhängig ihrer Grösse (also z.B. für nicht überbaute Bauzonen innerhalb der Erhaltungszone a gemäss ISOS) kann die Gemeindebaubehörde ein qualitatives Verfahren verlangen, beispielsweise einen Projektwettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143, aber auch ein Workshop- oder Gutachterverfahren in Anlehnung an diese beiden Normen.
- Die Kosten für die Verfahren der Qualitätssicherung gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Unter Sondernutzungsplanungen nach Art. 2.8 Abs. 3 BauR werden Überbauungsordnungen, (Teil-) Änderungen der Nutzungsplanung, Genereller Entwässerungsplan GEP, Generelle Wasserversorgungsplanung GWP etc. verstanden. Unter Spezialist/innen werden Architekt/in, Denkmalpfleger/in, Geometer/in etc. verstanden.

2.9 Fachausschuss Gestaltung

Das Baureglement bildet die rechtliche Grundlage für die Gründung eines Fachausschuss' Gestaltung. Er unterstützt die Gemeindebaubehörde in ortsbaulichen, architektonischen und landschaftsästhetischen Fragestellungen und erstellt u.a. auf deren Anfrage entsprechende Gutachten. Weiter werden im Baureglement diverse Situationen aufgeführt, in denen der Fachausschuss beigezogen werden kann.

Der Fachausschuss – bestehend aus mehrheitlich auswärtigen Expert/innen und mindestens einer ortskundigen Person (zwischen drei und fünf

Personen) – liefert die fachliche Grundlage für Entscheidungen der Gemeindebaubehörde und kann sie dank ihrem Fachwissen unterstützen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass spezifische Fragestellungen bei Bauvorhaben in Ortsbilschutzgebieten, grösseren Überbauungen etc. einem erhöhtem städtebaulichen Qualitätsanspruch genügen und sich Projekte gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dank einem solchen Vorgehen kann sichergestellt werden, dass das öffentliche Interesse (ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der Gemeinde, Siedlungsentwicklung nach innen, Bewahrung des Quartiercharakters) beachtet wird.

Im Ortsbilschutzgebiet gibt es oft auch geringfügige Bauvorhaben. Für diese ist es wichtig, dass eine Beurteilung durch den Fachausschuss mit verhältnismässig geringem Aufwand und Kosten möglich ist (Beispielsweise Delegation nur 1 Person des Fachausschusses).

Heute werden Bauvorhaben regelmässig von der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) geprüft. Gemäss kantonalem Baugesetz Art. 10 «beurteilt [sie] zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbils- und Landschaftsschutzes», dies jedoch erst beim Vorliegen des ausgearbeiteten Bauvorhabens. Der Fachausschuss Gestaltung soll hingegen von der Planungsphase an die Bauherrschaft begleiten, so dass frühzeitig optimale Lösungen, die sowohl das öffentliche und das private Interesse berücksichtigen, gefunden werden können.

Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde, sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD). In Fraubrunnen wird daher künftig der Fachausschuss Gestaltung diese Funktion wahrnehmen.

Weitere Bestimmungen für die Gründung des Fachausschusses befinden sich im Anhang des Baureglements.

2.11 Aussenantennen

Diese Bestimmung verhindert Antennen nicht; wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere aber die Sicherheitsabstände gemäss eidgenössischer NIS-Verordnung eingehalten werden, müssen diese bewilligt werden. Der Artikel sichert vielmehr ein qualitativvolles Verfahren durch die Betreiber und schöpft die momentan den Gemeinden vom Bundesgericht zugestandenen Handlungsspielräume aus.

2.12 Autoabstellplätze

In der Gemeinde entsteht eine Sondernorm für zusätzliche Besuchenden-Parkplätze. Ziel ist, dass genügend Parkplätze auf privatem Grund geschaffen werden müssen, weil die Besuchenden sonst auf der Strasse parkieren. Bezüglich der Abstandvorgabe ist der 1.0 m Grenzabstand für Tiefbauten ein Standardabstand in vielen Baureglementen. Dies liegt im öffentlichen Interesse.

Anzahl Wohnungen	Gesetzliches Minimum	Anzahl Besuchenden-parkplätze
1 bis 19 Wohnungen	1 bis 9.5	Min. 1 (10 %)
20 bis 39 Wohnungen	10 bis 19.5	Min. 2 (10 %)
40 bis 59 Wohnungen	20 bis 29.5	Min. 3 (10 %)

Tabelle 7: Berechnung zur Umsetzung der Gemeinde: Sondernorm für zusätzliche Besuchendenparkplätze

Die Pflicht ist tief, weil ab 4 Wohnungen maximal 2 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden dürfen (Art. 49ff BauV). Bei einer Pflicht zu mehr Besuchendenparkplätze würden entsprechend weniger Parkplätze für die Bewohnenden zur Verfügung stehen.

2.13 Störfallvorsorge

Durch das Gemeindegebiet von Fraubrunnen führen mehrere Erdgashochdruckleitungen. Teile der Dörfer Büren zum Hof, Fraubrunnen, Limpach und Mülchi befinden sich im Konsultationsbereich von zwei unmittelbar parallel verlaufenden Leitungen der grössten Kategorie >24 Zoll. Das Dorf Mülchi ist ausserdem zusätzlich betroffen von zwei kleineren <24 Zoll-Leitungen. Auch Etzelkofen befindet sich am Dorfrand im Konsultationsbereich einer <24 Zoll-Leitung.

In der Beilage «Bericht zur Störfallvorsorge» wird die Berücksichtigung der Störfallvorsorge für die betroffenen Bereiche überprüft. Dies erfolgt gestützt auf die Schritte der kantonalen Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung»²⁴. Die Überprüfung ergab, dass die Planungsvorhaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision als nicht risikorelevant eingestuft werden.

Die Bestimmung regelt insbesondere den Umgang mit empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Schulen, Kindergärten oder Altersheime. Diese sind innerhalb des Konsultationsbereiches von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung nicht zulässig.

3.2 Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil

Die aktuellen Baureglemente der einzelnen Dörfer machen teilweise Aussagen zu den bewohnten An- und Nebenbauten. Diese sind bis zu einer gewissen Höhe und Fläche abstandsprivilegiert und es gibt Vorschriften zu deren Dachgestaltung.

Die BMBV kennt diese Bezeichnung nicht, womit auf die in der Gemeinde bewilligten An- und Nebenbauten Lösungen gesucht werden mussten.

Für die bewohnten Nebenbauten werden die «kleineren Gebäude» festgelegt. Der eingeschossige Gebäudeteil ersetzt den bewohnten Anbau.

²⁴ Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kantonales Laboratorium, 26. März 2018.

Durch dessen Einführung kann verhindert werden, dass zum Beispiel ein Wintergarten einen grossen Grenzabstand einhalten muss. Weiter entsteht die Möglichkeit bis zu einer gewissen Höhe und Fläche geringere Grenzabstände festzulegen.

3.4 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

Die Vorschriften sollen mit dem Privatrecht nach Art. 79ff EG zum ZGB kompatibel sein. Ein offener Balkon kann somit bis auf 2.0 m an das Nachbargrundstück hingebaut werden, sofern dessen Länge maximal 50 % der Fassade belegt.

Balkone auf die ganze Fassadenfront sind möglich. Die Aussenkante des Balkons hat jedoch den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.

Für geschlossene vorspringende Gebäudeteile wurde ein minimaler privatrechtliche Grenzabstand festgelegt, damit das Baureglement nicht gegen das Privatrecht (EGZGB) verstösst (Art. 3.10 Abs. 7 BauR).

3.5 Gebäudelänge

Bei den aktuellen Baureglementen der einzelnen Dörfer werden An- und Nebenbauten mehrheitlich an die Gebäudelänge angerechnet. An dem wird festgehalten.

Wird für die Entwicklung nach Innen von Näherbaurechten oder von der Möglichkeit zur Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstandes Gebrauch gemacht, müssen die Gebäude bei weniger als 6.0 m für die Gebäudelänge zusammengezählt werden. Die 6.0 m resultieren aus den privatrechtlichen Grenzabstand von je 3.0 m nach EGZGB und sorgen dafür, dass angrenzenden Nachbarn die Durchsicht zwischen den Gebäuden möglich bleibt.

3.6 Fassadenhöhen

Gemäss BMBV kann das zulässige Mass der Fassadenhöhe von den Gemeinden für trauf- und giebelseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden, so dass die Integration der Bauten in Hanglagen möglichst sensibel vorgenommen werden kann. In Fraubrunnen werden zur Bestimmung der Höhen von Flachdachbauten mit und ohne Attika sowie für Bauten mit Schrägdach drei Fassadenhöhen (FH) benötigt:

1. Um möglichst geringe Abweichungen im Vergleich zur bestehenden Regelung zu generieren, wird die heutige Gebäudehöhe (GH) neu als **traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)** definiert. Diese gilt auch für Flachdachbauten ohne Attikageschoss, gemessen bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung resp. bis zur Oberkante der Dachkonstruktion des obersten Vollgeschosses.
2. Um eine ortsbaulich hochwertige Gestaltung des Aussenraums sowie der Bauten und Anlagen zu gewährleisten und um überdimensionierte voluminöse Dachgeschosse bei Neubauten zu verhindern, ist zudem eine **giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)** notwendig. Für die Festlegung der giebelseitigen Fassadenhöhe (FHgi) wird der

- traufseitigen Fassadenhöhe (FHtr) ein maximales Mass von 4.0 m zu-
 geschlagen.
3. Des Weiteren wird eine Fassadenhöhe für **Attikageschosse (FH_a)** festgelegt, welche die traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) um max. 2.5 m überragt.
 4. Die Gebäudehöhe wird neu nach BMBV nicht mehr nur in der Fassade-
 mitte gemessen, sondern über die ganze Fassadenlänge. Dadurch wurden die maximalen Fassadenhöhe um 50 cm erhöht. Da nicht in allen Dörfern die gleichen Gebäudehöhen für Wohnzone, Mischzone oder Dorfzone festgelegt waren, gibt es Gebiete, in welchen die Erhöhung Fassadenhöhe auch mehr als 50 cm beträgt. Vereinzelt gibt es durch Umzonungen auch keine Erhöhung. Dort gilt für bestehende Bauten die Besitzstandesgarantie nach Art. 3 BauG. Neubauten haben sich künftig nach den neuen Vorgaben zu richten.

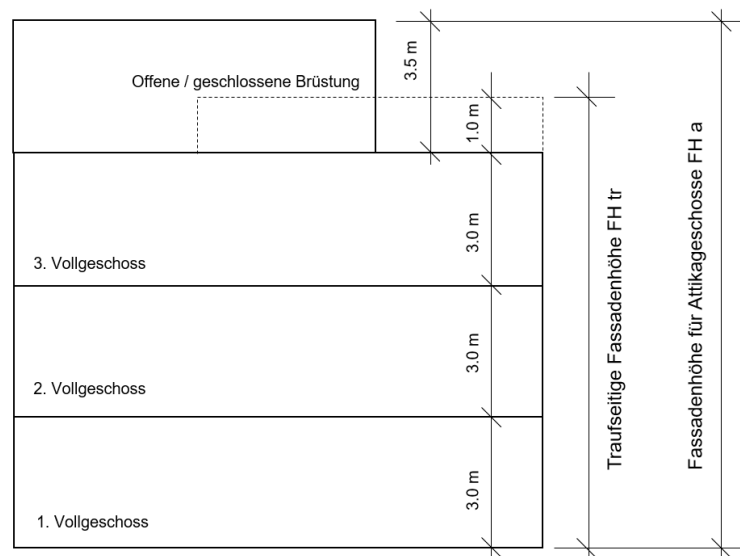


Abbildung 57: Fassadenhöhen Flachdach mit und ohne Attika

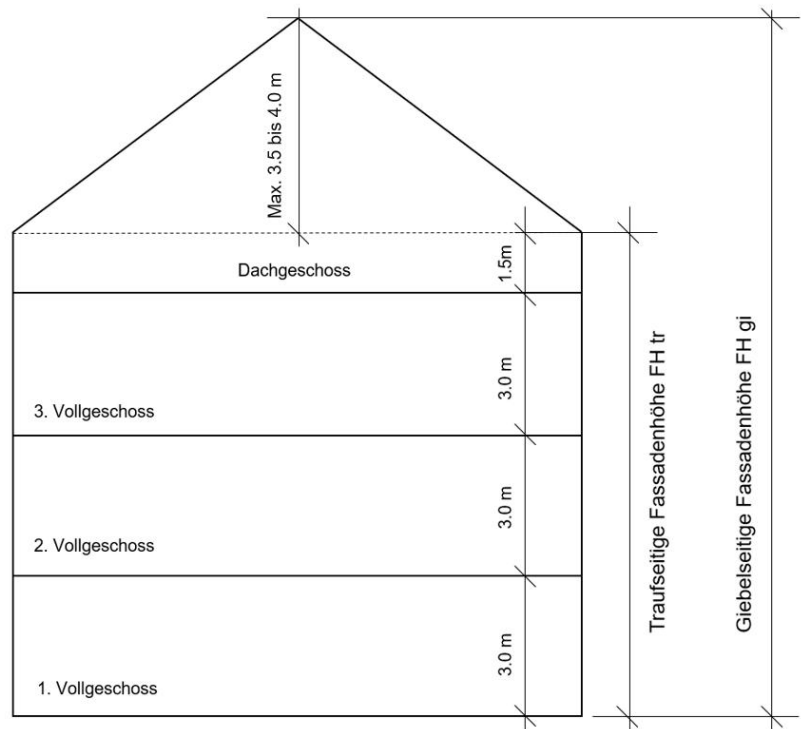


Abbildung 58: Fassadenhöhen Schrägdach

3.8 Geschosse

Durch die BMBV wird die Messweise der Kniestockhöhe im Vergleich mit den aktuellen Baureglementen teilweise verändert. Die aktuellen Baureglemente haben unterschiedliche maximale Kniestockhöhen festgelegt. Da viele Wohnzonen heute 1.5-geschossige Bauten anstelle 2-geschossige Bauten mit Dachausbau aufweisen, dürfte die Veränderung für Betroffene geringe Auswirkungen haben.

Das Dachgeschoss soll ein Dachgeschoss bleiben und architektonisch sowie auch für die Nachbarschaft als solches wahrnehmbar sein. Die Festlegung von 1.50 m ist im Vergleich mit anderen Gemeinden hoch. Die Höhe von 1.50 m ermöglicht einen zeitgemässen Dachausbau und ist ein guter Kompromiss für die Harmonisierung der verschiedenen aktuellen Gemeindelösungen.

3.9 Abstände

Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten die Bestimmungen des Bundes, des Kantons sowie die kommunale Nutzungsplanung. Beispiele für übergeordnete Abstandsvorschriften (Strassenbaulinien, Waldabstände, Abstand zur Bahnlinie, Geruchsabstände nach LRV).

Es wird explizit darauf verzichtet, für Näherbaurechte ein Eintrag im Grundbuch zu verlangen. Dies erlaubt Bauherren mit geringem Aufwand gegenseitige baurechtliche Absprachen zu treffen. Der Eintrag wird

jedoch empfohlen, um im Falle eines Verkaufs eines Grundstücks, rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Im Ortsbildschutzgebiet wird im Sinne der Entwicklung nach Innen die Möglichkeit gegeben, den Grenzabstand auf 3.0 m zu reduzieren. Damit wird beabsichtigt, in historischen Baugebieten die Möglichkeiten zur qualitativen Siedlungsentwicklung zu verbessern. Dafür bedarf es keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG und keines Näherbaurechts des Eigentümers der betroffenen Nachbarparzelle. Der privatrechtliche Grenzabstand von 3.0 m nach Art. 79 EG ZGB wird respektiert.

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.

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).

3.10 Grenzabstände

Klein- und Anbauten sowie kleinere Gebäude werden im traditionellen Baustil oft mit Vordach realisiert. Dies ist im Sinne des Ortsbildes zu fördern, womit die Möglichkeit gewährt wird, das Vordach im Grenzabstand zu realisieren.

3.11 Gebäudeabstände

Der Abstand zwischen zwei Gebäuden, hat der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände zu entsprechen. Dies gilt für die klassische offene Bauweise mit Parzellengrenzen. Mit Näherbaurecht können Nachbarn den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m gegenseitig frei vereinbaren. Es bedarf dazu keiner Ausnahmegewilligung und soll den Bauherrschaften zusätzliche Möglichkeiten bieten. Soll der Zwischenraum der Gebäude von 6.0 m noch mit Anbauten versehen werden, ist dies innerhalb der zulässigen Gebäudelänge zulässig. Für Anbauten oder eingeschossige Gebäudeteile wird explizit kein Gebäudeabstand festgelegt. Wird die maximale Gebäudelänge durch Anbauten zwischen den Hauptgebäuden überschritten, haben die Anbauten einen Abstand von 2.0 m aufzuweisen, damit kein Zusammenbau mehr angenommen wird. Die 2.0 m werden aus dem Normalbaureglement übernommen (Art. 13 Abs. 2 NBRD).

Für Gebäude auf demselben Grundstück wird auf einen Gebäudeabstand verzichtet. Jedoch sind die Gebäude bei weniger als 6.0 m für die Berechnung der Gebäudelänge zusammen zu zählen. Dies soll verhindern, dass für die Nachbarschaft zu lange Gebäude entstehen. Damit wird die Entwicklung nach Innen zusätzlich gefördert. Für Anbauten und eingeschossiger Gebäudeteil gelten die vorhergehenden Erläuterungen sinngemäss.

3.12 Strassenabstand

Strassenabstände werden vorgeschrieben, um bei der Umnutzung oder Erweiterung von Strassen gewisse Spielräume und Platzreserven einzuhalten und um zwischen Strasse und Gebäude einen Zwischenbereich z.B. für Vorgärten, zu gestalten. Die Strassenabstände gehen den normalen Grenzabständen vor. Alles, was im Strassenabstand zu liegen kommt und nicht durch andere Gesetzesvorschriften geregelt ist, braucht eine Ausnahmegewilligung nach Strassengesetz (auch bewilligungsfreie Bauten). Leitungen und Schächte für Hausanschlüsse sind nach Art. 5ff BewD baubewilligungsfrei.

Übernommen von einigen aktuellen Baureglementen wird der Strassenabstand für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude und eingeschossiger Gebäudeteil reduziert. Von der Reduktion auf 2.0 m kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Ausfahrtssichtfelder nach VSS-Norm eingehalten werden können.

Zusätzlich sollen Gebäude entlang von Gemeindestrassen auf den minimalen Abstand von 3.60 m gestellt werden können. Das Vordach darf, sofern über 4.50 m Höhe angelegt, in den Strassenabstand hineinragen.

Um den Strassenverkehr auf den öffentlichen Strassen nicht zu gefährden, sind Garagenvorplätze bei rechtwinkliger Ausfahrt genügend gross zu planen. Mit den 6.0 m Vorplatzlänge wird sichergestellt, dass ein Fahrzeug, welches auf dem Vorplatz steht, nicht in das Strassenlichtraumprofil hineinragt. Die Verkehrssicherheit wird dadurch erhöht.

4.1 Art und Mass der Nutzung

Durch die Zusammenfassung der Zonenbestimmungen in der Tabelle Baumasse sind diese übersichtlich dargestellt und direkt vergleichbar.

Grenzabstände

In Sinne der Entwicklung nach Innen wurde bei den Grenzabständen die jeweils kleinsten Abstände nach den aktuellen Baureglemente übernommen. Ausser bei der 3-geschossigen Wohnzone im Dorf Fraubrunnen. Dort wird neu ein Grenzabstand von 5.0 m vorgeschrieben (bisher 4.0 m). Bei 3-geschossigen Gebäuden lässt sich ein etwas grösserer kleiner Grenzabstand rechtfertigen. Im Dorf Fraubrunnen kann zudem neu in der 3-geschossigen Zone ein Kniestock gebaut werden. Da Fraubrunnen eine ländliche Gemeinde ist, wurde am grossen Grenzabstand festgehalten.

Dachgeschosse bei historischen Bauten

Die vorgesehenen giebelseitigen Höhen werden heute, vor allem in der Dorfzone mit den Bauernhäusern nicht eingehalten. Neben der Besitzstandesgarantie wurde deshalb eine Fussnote verfasst, um den Unterhalt, die Erneuerung und die Nutzungsoptimierung von Dachgeschossen von historischen Bauten mit Walmdach zuzulassen.

Einhaltung der Geschosshöhe

Von der Anzahl der Vollgeschosse darf wegen der Siedlungsentwicklung nach Innen nicht abgewichen werden. Damit sollen eingeschossige Gebäude in den zweigeschossigen und dreigeschossigen Zonen vermieden werden. Die Vorschrift gilt für das eigentliche Hauptgebäude auf der Parzelle. An- und Kleinbauten sowie auch Ergänzungsbauten, die die Geschosshöhe nicht erfüllen, sind zulässig. Ebenfalls sind Sanierungen und Erneuerungen von z.B. zweigeschossigen Bauten in einer W3 zulässig. Bei Abbruch und Neubau ist hingegen die vorgegebene Geschosshöhe zu erfüllen.

Das bestehende Dachgeschoss von Gebäuden soll unabhängig der Geschosshöhe ausgebaut werden können. Dies auch, wenn die Kniestockhöhe mehr 1.50 m beträgt und es sich somit um ein Vollgeschoss handelt. Dies ist vertretbar, da sich die Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes dadurch nicht verändert.

Reihenhäuser

Mit der Aufhebung von Sonderbauvorschriften überschreiten teilweise Reihenhäuser die maximale Gebäudelänge in der ihr zugewiesenen Bauzone. Abbruch und Wiederaufbau der Reihenhäuser sollen in Ergänzung zu Art. 3 BauG (Besitzstandesgarantie) ermöglicht werden.

Gebäudelänge Parzellen 143 und 889 (Dorf Fraubrunnen)

Der ansässige Gewerbebetrieb kündigte ein Ausbau des Betriebsstandortes an. Um günstige betriebliche Voraussetzungen zu schaffen, soll die Gebäudelänge nach Baureglement auf diesen beiden Parzellen auf maximal 50 m überschritten werden dürfen. Für die Qualitätssicherung werden die

Parzellen dem Ortsbilschutzgebiet zugewiesen und es ist ein qualitatives Verfahren vorgeschrieben.

Mindestdichten

Für bestehende unüberbaute Areale mit einer Fläche von mindestens 1'500 m² verlangt der Kanton die Prüfung von Verdichtungsmassnahmen. In diesen Arealen wird – in Anlehnung an den gemäss Richtplan zu erreichenden Wert im Raumtypen «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» – eine minimale GFZo von 0.6 im Dorf Fraubrunnen und 0.45 in den übrigen Dörfern respektive in der Arbeitszone eine ÜZ von min. 0.5 festgelegt.

Die Gemeinde verzichtete auf die Festlegung von Mindestdichten innerhalb der Ortsbilschutzzone und / oder der Kernzone, weil sie die qualitätsvolle ortsbauliche Integration von Neubauten in historisch gewachsene Ortskerne höher gewichtet als die Erfüllung von Dichtevorgaben. Das AGR heisst diese Argumentation nicht gut und verlangt das Ausscheiden von Mindestdichten unabhängig ihren historisch gewachsenen Qualitäten. Nach Art. 11c Abs. 2 BauV kann ausnahmsweise, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder von Ortsbilschutzgebieten 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). Aus diesem Grund werden nun auch Mindestdichten in Gebieten, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt sind (Büren zum Hof), festgelegt²⁵

- **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 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

²⁵ 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 Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbilschutzgebieten 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.»

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.

4.5 Bestandeszone

Bei der Zone mit Planungspflicht «Chlostermatte Fraubrunnen» wurde bei der Umsetzung auf die Ausstellung einer Überbauungsordnung verzichtet (Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG). Dadurch fehlen teilweise klare baurechtliche Bestimmungen für bauliche Änderungen in der Überbauung.

Das Baugebiet wird von der ZPP in eine Bestandeszone überführt. Das Ziel ist, das einheitliche architektonische Konzept zu erhalten. Gebäudeerweiterungen sollen einheitlich erfolgen und werden im Ausmass begrenzt. Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung sollen zulässig sein. Es wird davon ausgegangen, dass alle baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen für den architektonischen Erhalt der Siedlung unbedeutend sind, womit solche Anlagen explizit als zulässig erklärt werden.

Die für die Überbauung erarbeiteten Richtlinien bleiben eine Empfehlung.

4.8 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Die Baumasse in der ZÖN Schule Büren zum Hof werden um 2 m erhöht, um mehr Spielraum für die Schulhauserweiterung zu erhalten.

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. Bei einigen ZÖN kann diese wegen den Sport- und Rasenflächen nicht erreicht 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 auszuschneiden.

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)

4.9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die Überlegungen betreffend Mindestdichte, wie oben für die Art. 4.8 ZöN erläutert, gelten auch für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Aus diesem Grund wird die Lösung mit zwei Sektoren auch für die Fraubrunnen, Teilparzelle Nr. 161 (ZSF 3 Pferdesport) umgesetzt.

4.12 Landwirtschaftszone LWZ

Die Gesamthöhe von Silos wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für die Landwirte auf maximal 19 m festgesetzt. Damit die Silos das Dorfbild nicht beeinträchtigen sollen sie an nicht exponierten Standorten errichtet werden, keine Beschriftungen aufweisen und farblich zurückhaltend gestaltet werden.

5.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Die Zonen mit Planungspflicht werden im Kapitel 8.3 ausführlich behandelt.

6.1 Ortsbilschutzgebiete

Das von der kantonalen Denkmalpflege (KDP) erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar der Gemeinde bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler mitsamt ihren zugeordneten Aussenräumen. Es bezeichnet zudem die Ortsbilschutzgebiete. Grundlage für die Ausscheidung der Ortsbilschutzgebiete im Zonenplan bilden die Baugruppen des Bauinventars und die Schutzbestimmungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (siehe Kapitel 4.1).

Für Eingriffe und Bauvorhaben innerhalb der Ortsbilschutzgebiet ist der Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler (K-Objekte), ist die

kantonale Fachstelle beizuziehen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich Eingriffe und bauliche Massnahmen bezüglich der Wirkung, Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) und Aussenräume sorgfältig in das charakteristische Ortsbild einfügen.

Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken nebst dem Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile, bestehend aus Bauten, Strassenräumen, Vorgärten und Aussenräumen auch den Schutz des orts- und situationsprägenden Baumbestandes.

Gemäss Art. 6.8 BauR sind z.B. aus Gesundheitsgründen gefällte charakteristische Einzelbäume oder natürliche Abgänge an derselben Stelle oder in der unmittelbaren Umgebung durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Es ist naturgegeben, dass diese Ersatzpflanzungen kleiner sein werden, aber auch bereits eine gewisse Grösse aufweisen müssen.

6.2 Besondere Anforderungen an die Überbauung aufgrund Erhaltungszone a gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Diverse nicht überbaute, der Bauzone zugeteilte Gebiete befinden sich innerhalb der Erhaltungszone a gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hieraus kann ein Konflikt entstehen: Grundsätzlich haben die Eigentümerschaften bei eingezonten Bauzonen das Anrecht auf eine Baubewilligung, sofern das Baugesuch den Vorgaben gemäss Nutzungsplanung entspricht. Befinden sich diese Bauzonen jedoch in der Erhaltungszone a gemäss ISOS, sind diese grundsätzlich vor einer Überbauung zu schützen.

Es ist deshalb von Bedeutung, dass dieser potenzielle Konflikt, also Überbauung vs. Freihaltung, bereits während der Ortsplanung geklärt wird und nicht erst bei einem allfälligen Baugesuch. Diverse Bundesgerichtsentscheide zeigen, dass das ISOS bereits in dieser Phase zwingend als Bestandteil der raumplanerischen Interessensabwägung zu berücksichtigen ist. Das heisst, dass es nicht zwingend darum geht, dass diese Parzellen auszunutzen sind oder dass Neubauten trotz Bauzone gänzlich ausgeschlossen sind. Aber im Rahmen der Ortsplanung ist klar festzulegen, unter welchen Bedingungen Bauten auf diesen «Freiflächen», also nicht überbauten Bauzonen, trotz den ISOS-Bestimmungen Bauten zugelassen werden sollen.

Gemäss den Handlungsempfehlungen von ISOS sind in den Erhaltungszone a zugeteilten Gebieten folgende Vorgaben umzusetzen:

- Allfällige Um-, An- und notwendigen Neubauten und Renovationen sorgfältig planen und ausführen, unbedingt Denkmalpflegefachleute beiziehen.
- Insbesondere Zwischenbereiche in ihrer ursprünglichen Nutzung mit eingezäunten Vorgärten, Hosteten usw. erhalten und pflegen
- Verzicht auf Ausbau der Strasse, Strassenbegrenzung ohne Randsteine beibehalten.
- Für das Dorf Büren zum Hof gilt zudem: Weiterhin Konzentration der Bautätigkeit auf das leicht abgesetzte Quartier südlich des Ortskerns,

unbedingt den südlichen Rand des Ortskerns vor Überbauung schützen.

Aus diesem Grund wurden die Überbaumungsmöglichkeiten für die sechs nicht überbauten Parzellen geprüft und die genauen Anforderungen für die Bebauung in den Bestimmungen von Art. 6.2 BauR definiert. Die Es ist somit möglich, dass auf diesen Parzellen nicht das gesamte Nutzungsmass gemäss Grundnutzung ausgeschöpft werden kann.

6.3 bis 6.14

Die Art. 6.3 bis 6.14 enthalten Bestimmungen zum Schutz der naturnahen Landschaft. Die Hintergründe dazu werden in Kap. 9 dargelegt.

6.8 Charakteristische Einzelbäume

Die Anzahl geschützter Einzelbäume wird im Vergleich zu den heutigen Bauordnungen reduziert. Es sollen nur noch die prägendsten Bäume explizit geschützt werden.

Die Fällung dieser Bäume bedarf einer Bewilligung nach Naturschutzgesetzgebung. Die Bewilligungsbehörde ist je nach Fällungsgrund unterschiedlich:

- 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.

Die Gemeindebehörde holt auf Antrag des Baueigentümers ein Fachgutachten ein (Baumpfleger bei Sicherheitsbedenken). Die Baueigentümer leisten mit dem Erhalt der Bäume einen Beitrag zur Landschaftsästhetik. Die Kosten des Fachgutachtens trägt die Gemeinde.

6.14 Bauen in Gefahrengebiete

Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Dieser definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht, wobei zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Bei sensiblen Bauten handelt es sich um:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, 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 Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)

- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6.15 Baudenkmäler

Das Bauinventar der Gemeinde Fraubrunnen (der kantonalen Denkmalpflege) ist am 23. April 2001 in Kraft getreten. Die letzte Teilrevision erfolgte im Jahr 2022 und wurde per 14. April 2023 durch das Amt für Kultur verfügt.

Es wird zwischen „erhaltenswerten“ und „schützenswerten“ Bauten unterschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern die ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beiträgt.

Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind in Absprache mit der Kant. Denkmalpflege möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Eigentümern von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden wird empfohlen, bei der Planung von Um- und Anbauten in und um ihre Liegenschaften herum rechtzeitig vor dem Einreichen einer Baueingabe die Baubewilligungsbehörde miteinzubeziehen.

Für weitergehende Informationen siehe https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html

Das Bauinventar wird als Hinweis in den Zonenplänen aufgeführt. Eine Anfechtung des Schutzstatus hat im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

11. Ausgleich von Planungsvorteilen

11.1 Ausgangslage

Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung und die Umzonung (also beispielsweise von einer Arbeitszone in eine Wohnzone mit deutlich besseren Nutzungsmöglichkeiten).

Die Gemeindeversammlung Fraubrunnen genehmigte das kommunale Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 4. Dezember 2018²⁶.

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Umzonungen 30 %, bei Einzonungen während der ersten vierzehn Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem fünfzehnten Jahr 50% des Mehrwerts.

Die Gemeinde wird die Berechnung der Mehrwertabgabe zum gegebenen Zeitpunkt vornehmen und mit den betroffenen Grundeigentümern in Kontakt treten. Für folgende Gebiete fällt gemäss heutigem Kenntnisstand eine Mehrwertabgabe an:

- Fraubrunnen: Parzelle Nr. 502, Einzonung in Wohnzone
- Fraubrunnen: ZPP Hofmatte Süd, Einzonung
- Fraubrunnen: ZPP Möbelfabrik, Umzonung von Gewerbe in Mischnutzung
- Schalunen: ZPP Bahnhofstrasse, Umzonung in die Dorfzone in Mischnutzung
- Grafenried: Parzelle Nr. 135, Einzonung in Dorfzone
- Grafenried: Parzelle Nr. 229, Einzonung in Mischzone
- Grafenried: Parzellen Nr. 360 und 112, Einzonung in Dorfzone
- Limpach: Parzelle Nr. 156, Einzonung in Dorfzone
- Limpach: Parzelle Nr. 202, Einzonung in Dorfzone
- Limpach: Parzelle Nr. 281, Einzonung in Dorfzone
- Limpach: Parzelle Nr. 71, Einzonung in Dorfzone
- Limpach, Parzelle Nr. 172: Einzonung in die Dorfzone
- Limpach, Parzelle Nr. 185: Einzonung in die Dorfzone
- Mülchi: Parzelle Nr. 201, Einzonung in Dorfzone
- Mülchi: Parzelle Nr. 267, Einzonung in Dorfzone
- Schalunen: Parzelle Nr.114, Einzonung in Dorfzone

26. Gemeinde Fraubrunnen, Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, http://www.fraubrunnen.ch/dl.php/de/5c347217907a0/Reglement_uber_den_Ausgleich_von_Planungsmehrwerten.pdf, download am 16. 7. 2019

- ZöN in Bauzone: Schule und Gemeindehaus Etzelkofen
- Einzonung ZSF Amtsschützen Fraubrunnen-Hettiswil.

Auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe wird bei folgenden Parzellen verzichtet:

- Einzonung in Dorfzone Parzelle Nr. 309 Fraubrunnen
- Umzonung von Gewerbezone in Mischzone Parzellen Nr. 512, 464, 644 Grafenried:
- Einzonung in die Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen Parzelle Nr. 631 Grafenried
- Einzonung Parzelle Nr. 690, 686, 687 Grafenried in Mischzone, geringe Fläche
- Landabtausch in Zauggenried Parzellen Nr.155/470 Bünacher
- Aufzonungen Erhaltungszone / Weilerzone
- Aufzonung Chlostermatte, Bahnhofmatte, Bachtelen, Buuchi (Aufhebung UeO, ZPP)
- Wohn- in Mischzone / Dorfzone oder umgekehrt, 2 in 3 Geschosse
- Einzonung ZöN Schule, Parzelle Nr. 656
- ZöN Limpach in Mischzone, bebaut oder unter Denkmalschutz, Gewässerabstand
- ZöN Grafenried und Büren zum Hof: Feuerwehrmagazine
- Büren zum Hof, Parzelle Nr. 177: Umzonung ZöN in Dorfzone.

12. Planerlassverfahren

12.1 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat gestützt auf Artikel 58 ff. Baugesetz (BauG) das Mitwirkungsverfahren durch.

Der Gemeinderat beschloss am 15. Oktober 2019 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Folgende Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist in den drei Verwaltungsstandorten öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

Gegenstand der Mitwirkung

1. Zonenplan Siedlung Teil Nord und Süd (1:5'000)
2. Zonenplan Siedlung Ausschnitte Dörfer (1:1'000 und 1:2'000)
3. Zonenplan Landschaft Teil Nord und Süd (1:5'000)
4. Baureglement
5. Inventarplan Landschaft (1:10'000)
6. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
 - a) Beilage 1, Umsetzung der Gewässerräume
 - b) Beilage 2a/b, Erhebung der unüberbauten Bauzonen und überbaute Bauzonen
 - c) Beilage 3, Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte

Zur Orientierung

Des Weiteren konnten zur Orientierung und freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde folgende Dokumente eingesehen werden:

7. Richtplan Verkehr (Richtplankarten, Massnahmenblättern und Planungsbericht), Stand Mitwirkung vom 9. April 2019
8. Richtplan Energie (Richtplankarten, Massnahmenblättern und Planungsbericht), Stand Mitwirkung vom 2. April 2019

Die öffentliche Mitwirkung wurde am 18. Oktober 2019 und 25. Oktober 2019 im Fraubrunner Anzeiger sowie im Amtsblatt am 23. Oktober 2019 publiziert. Sie fand vom 1. November 2019 bis zum 6. Dezember 2019 statt. Am 31. Oktober 2019 wurde in der Turnhalle Fraubrunnen ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt.

Alle Interessierten konnten bis 6. Dezember 2019 schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen eingeben. Die Ergebnisse der Mitwirkung können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

12.2 Kantonale Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fraubrunnen wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12. Mai 2020 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) anfangs Juli 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 3. Februar nahm das Amt für Gemeinden und Raumordnung Stellung zu den eingegebenen Planungsunterlagen. Der Vorprüfungsbericht liegt dem Planungsbericht als Beilage bei.

Nach einer Überarbeitung der Unterlagen wurden diese mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 24. November 2021 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung anfangs Ende November 2021 zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die vereinzelt Vorbehalte und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2022 wurden in der vorliegenden Überarbeitung aufgenommen. Der Vorprüfungsbericht liegt der vorliegenden Planung bei.

12.3 Erste Öffentliche Auflage

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 31. Oktober 2022 wurde die neue bau- und planungsrechtliche Grundordnung zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage wurde vom 11. November bis 12. Dezember 2022 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt sechs Einsprachen eingegangen.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einigungsverhandlungen durchgeführt. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen zu den sechs Einsprachen

- wurden fünf Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen,
- eine Einsprache wurde aufrechterhalten.

12.4 Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einigungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen Änderungen an den Planungsinstrumenten sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einsprachen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen. Diese Änderungen erfordern eine zweite öffentliche

Auflage, die nachgehend zur Beschlussfassung der Gemeindeversammlung stattfand.

12.4.1 Zonenplan Siedlung, Ein- und Auszonung Parzelle Nr. 308 Grafenried

Das Begehren, eine Baulandumlegung auf der Parzelle Nr. 308 vorzunehmen, wurde von der Gemeinde aufgenommen und von der GV entsprechend beschlossen. So hätte die ortsplanerische Grundlage geschaffen werden können, um eine Gebäudeerweiterung für Mehrgenerationenwohnen zu schaffen.

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.

12.4.2 Zonenplan Landschaft, Anpassungen Ufervegetationen

Weil sich die Bepflanzung auf die Gemeindeparzellen Nrn. 15 und 448 beschränken, kann die Markierung der Parzelle Nr. 240 im Zonenplan Landschaft angepasst werden. Die Markierung «Ufervegetation» wird im Zonenplan Landschaft Süd auf die Parzellen Nrn. 15 und 448 beschränkt.

12.4.3 Zonenplan Landschaft, Anpassung Hecken

Die Hecke / Feldgehölze wird auf der Parzelle Nr. 243 nicht mehr dargestellt, weil sie sich vollumfänglich auf der Parzelle Nr. 455 befindet. Die Hecke auf der Parzelle Nr. 243 wird somit im Zonenplan Landschaft entfernt.

12.4.4 Zonenplan Landschaft, Zusätzliche Ausnahmegewilligungen Bewirtschaftungseinschränkungen

Nach nochmaligem Prüfen der Gewässer in der Gemeinde Fraubrunnen, werden bei zwei Bachabschnitten zusätzliche Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen beantragt:

- Urtenen (Zauggenried): Oberdorf, Parzellen Nrn. 74, 242 und 375
- Dorfbach Aefligen (Fraubrunnen): Parzellen Nrn. 359, 38 und 482.

Die Randstreifen, für die eine Ausnahmegewilligung beantragt wird, werden im Zonenplan Landschaft als Festlegung zusätzlich zu den Gewässerräumen dargestellt.

Die Prüfung der Kriterien ist in der Beilage 5 zum Erläuterungsbericht dokumentiert (vgl. Kap. 12.4.17). Auch der orientierende Arbeitsplan 7 «Festlegung Gewässerraum-Korridor für offene und eingedolte Fließgewässer» wurde um die zusätzlichen Randstreifen dementsprechend ergänzt (vgl. Kap.12.4.16).

12.4.5 Art. 2.13 GBR, Energie

Am 1. Januar 2023 trat das revidierte kantonale Energiegesetz in Kraft. Die damit verbundenen neu eingeführten Art. 18a Abs. 2 BauG und Art. 56a BauV regeln die bis anhin in Art. 2.13 GBR festgelegten Anforderungen an Ladevorrichtungen von alternativen Antriebssystemen (u.a. Elektro) zu genüge. Art. 2.13 GBR kann daher gestrichen werden.

12.4.6 Art. 3.1 und 3.2 GBR, An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude und eingeschossiger Gebäudeteil

In einer Einsprache wurde geltend gemacht, dass der Artikel 3.1 An- und Kleinbauten dahingehend angepasst werden soll, dass die giebelseitige Fassadenhöhe FHgi auf 6 m festgelegt wird. Im Musterbaureglement wird dies so geregelt.

Die Gemeinde ist der Meinung, dass auf eine Erhöhung der FHgi auf 6 m verzichtet werden soll. Ein Bau von 60 m² respektive 30 m² Fläche und einer FHgi von 6 m, bei einem Grenzabstand von nur 2 m respektive 3 m wird als zu hoch erachtet. Bei 6 m wäre der Giebel schon fast bei dem First eines 1.5-geschossigen Wohnbaus.

Vorgenommen wird stattdessen eine Erhöhung von FHgi und FHa (Fassadenhöhe Attika für Pultdächer) auf 5 m. Die FHtr (traufseitige Fassadenhöhe) wird auf 4 m belassen. Damit kann im Steildachbereich mehr Gestaltungsmöglichkeit gewährleistet werden.

12.4.7 Art. 3.5 GBR, Gebäudelänge

Der Artikel 3.5 Gebäudelänge wird angepasst. Anbauten werden neu nur an die Gebäudelänge angerechnet, wenn diese ein Mass vom vorspringenden Gebäudeteil (Art. 3.4 GBR) überschreiten. Damit kann eine Gleichsetzung des vorspringenden Gebäudeteils bezogen auf die Messweise der Gebäudelänge erreicht werden. Der Artikel musste für die 3. öffentliche Auflage angepasst werden.

12.4.8 Art. 4.1 GBR, Fassadenhöhe Giebel

Art. 4.1 GBR wird so angepasst, dass die giebelseitige Fassadenhöhe FH_{gi} dem Musterbaureglement entspricht. So entsteht gegenüber dem aktuellen Vorschlag in folgenden Zonen eine zusätzliche Erhöhung der FH_{gi} um 0.5m:

- Mischzone 2-geschossig: neu 12.0 m
- Mischzone 3-geschossig: neu 15.0 m

Dadurch entsteht insbesondere bei breiteren Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäusern) mehr Spielraum im Steildachbereich.

12.4.9 Art. 4.8 GBR, ZöN Nr. 4 Schule / Verwaltung Fraubrunnen

Die Zone für öffentliche Nutzungen 4 Schule / Verwaltung in Fraubrunnen wird mit zwei Nutzungen präzisiert, nämlich der Feuerwehr und dem Werkhof. Dies sind bestehende Nutzungen und sollen dort wegen den bestehenden Infrastrukturen weiterhin zonenkonform sein.

12.4.10 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nrn. 2, 4 und 6

Die bis anhin in den Bestimmungen zu den ZPP Nrn. 2, 4 und 6 festgelegten Anforderungen an Ladevorrichtungen von alternativen Antriebssystemen (u.a. Elektro) können aus demselben Grund wie beim Art. 2.3 GBR (siehe Kapitel 12.4.5) gestrichen werden. Am 1. Januar 2023 trat das revidierte kantonale Energiegesetz in Kraft. Die damit verbundenen neu eingeführten Art. 18a Abs. 2 BauG und Art. 56a BauV regeln die Anforderungen zu genüge.

12.4.11 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nr. 4 Hofmatte Süd

Der Grenzabstand zu den angrenzenden Einfamilienhäusern südlich des Hofmattenwegs wird von 3 m auf 5 m erweitert, so dass zwischen den

Bauten und der neuen Überbauung eine grössere, nicht bebaubare Fläche bestehen bleibt.

Dies bedeutet einen geringen Verlust der bebaubaren Fläche und somit allenfalls auch der zu erstellenden Anzahl Wohnungen. Wegen der sorgfältigen Integration in die bestehenden, gebauten Strukturen und der hohen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung ist diese Erhöhung des Grenzabstands trotz dem Primat der Siedlungsentwicklung nach innen vertretbar.

12.4.12 Art. 6.12 GBR, Gewässerraum

Die Randstreifen, für die eine Ausnahmegewilligung beantragt wird, werden im Art. 6.12 Abs. 4 GBR geregelt. Der Artikel wird ergänzt um die folgenden Parzellen:

- Urtenen (Zauggenried): Oberdorf, Parzellen Nrn. 74, 242 und 375
- Dorfbach Aefligen (Fraubrunnen): Parzellen Nrn. 359, 38 und 482

12.4.13 Art. 6.17 GBR, Ersatzmassnahmen

Art. 6.17 GBR regelt, dass bei einer nicht vermeidbaren Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten der Verursachende für gleichwertigen Ersatz zu sorgen hat. Im Sinne einer Präzisierung, wird eine Änderung im Kommentar vorgenommen: Es wird nun klarer dargelegt, dass Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 27 Abs. 1 NschG in ihrem Bestand geschützt sind.

12.4.14 Erläuterungsbericht Art. 1.3 Landwirtschaftliche Planung

Im Erläuterungsbericht fehlt eine Erläuterung zum Artikel 1.3 Landwirtschaftliche Planung sowie eine rechtliche Einordnung, ob dieser genehmigungsfähig ist. Es wird eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

12.4.15 Erläuterungsbericht Art. 2.12 Autoabstellplätze

Der Art. 2.12 Autoabstellplätze wird selbst nicht ergänzt, jedoch die Erläuterungen. Im Erläuterungsbericht wird eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

12.4.16 Anpassungen Arbeitsplan 7 «Festlegung Gewässerraum-Korridor für offene und eingedolte Fliessgewässer»

Die Umsetzung der Gewässerräume wird im Erläuterungsbericht «Ortsplanungsrevision (OPR), Umsetzung der Gewässerräume» umfassend

dargelegt. Dieser muss für die zweite öffentliche Auflage nicht angepasst werden. Die Beilage zum Erläuterungsbericht, der Arbeitsplan 7 «Festlegung Gewässerraum-Korridor für offene und eingedolte Fliessgewässer» erfährt aber eine Ergänzung. Darin werden die Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen orientierend dargestellt. Der Plan wird mit der Aufnahme von zusätzlichen Randstreifen bei zwei Bachabschnitten ergänzt (vgl. Kap. 12.4.4).

12.4.17 Anpassungen Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt. Zur Erteilung der Ausnahmegewilligungen müssen verschiedene Kriterien des kantonalen Merkblatts geprüft werden.²⁷

Die Prüfung der Kriterien ist in der Beilage 5 zum Erläuterungsbericht, «Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV», dokumentiert. Die Beilage wurde mit den nachgehend zur 1. öffentlichen Auflage geprüften Bachabschnitten ergänzt (vgl. Kap. 12.4.4).



Abbildung 59: Ausschnitt Arbeitsplan 7 mit zusätzlichen Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen (violett).

²⁷ Bewirtschaftung im Gewässerraum Thema: Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV

12.5 Gemeindeversammlung vom 21. August 2023

Die baurechtliche Grundordnung wurde am 21. August 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeindeversammlung nahm dabei zwei Änderungen an der beantragten Vorlage vor. Gegen den Beschluss wurde das fakultative Referendum, welches zu einer Urnenabstimmung geführt hätte, nicht ergriffen.

12.6 Änderungen aufgrund der Gemeindeversammlung

12.6.1 Art. 5.1 GBR, Zone mit Planungspflicht, ZPP Nr. 4 Hofmatte Süd

Unter dem Abschnitt Gestaltung wird aufgrund eines angenommenen Antrags an der Gemeindeversammlung zum Erhalt der Biodiversität und der heute nicht überbauten Fläche folgende Ergänzung vorgenommen:

«Qualitativ hochwertige und ökologische Umgebungsgestaltung inkl. Ausgestaltung einer Hofstatt für Aufenthalt / Begegnung oder ähnliches.»

Die heutige Hofstatt hat eine Bedeutung für die Bevölkerung und für die Natur. Diese komplett zu überbauen, wird von der Bevölkerung als schade betrachtet. Aus diesem Grund wird das Thema der Hofstatt in die Mindestanforderungen der ZPP aufgenommen: Einerseits hat die gesamte Umgebungsgestaltung gemäss ökologischen Kriterien zu erfolgen, andererseits soll das Thema der Hofstatt als Begegnungsfläche im Rahmen eines Qualitätsverfahrens aufgenommen und dann entsprechend im Baugesuch umgesetzt werden. Mit dieser Ergänzung können u.a. Ökologie, Kühlung der Siedlung und Begegnungsmöglichkeiten kombiniert werden.

12.6.2 Reduktion Ortsbilschutzgebiet auf den Parzellen Nrn. 889, 143, 816 und 265

Die Parzellen Nrn. 889, 143 und 816 entlang der Aefligenstrasse im Dorf Fraubrunnen werden gemäss Antrag an der Gemeindeversammlung aus dem Ortsbilschutzgebiet entlassen. Da gemäss Art. 4.1 Fussnote 7 Baureglement mit einem Qualitätsverfahren die Gebäudelänge auf den Parzellen Nrn. 143 und 889 wegen betrieblichen Bedürfnissen von 35 auf 50 m erweitert werden kann, wird davon ausgegangen, dass die Integration in die Umgebung über diese Art der Qualitätssicherung zu genüge erfolgen kann. Der Gemeindeversammlung ist es wichtig, dass die lokalen Gewerbe unterstützt werden und ihre Weiterentwicklung nicht eingeschränkt wird. Daher stimmte sie dem Antrag, die Ortsbilschutzgebiet auf den Parzellen Nrn. 889, 143 und 816 zu reduzieren, zu.

Als Folge dieser Reduktion wird auch die Parzelle 265 nicht mehr im Ortsbildschutzgebiet verbleiben.

12.7 Zweite öffentliche Auflage

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 18. September 2023 wurde die neue bau- und planungsrechtliche Grundordnung zur zweiten öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Auflage mit Einsprachemöglichkeit beinhaltete ausschliesslich die von der Gemeindeversammlung vorgenommenen Änderungen und jene, welche der Gemeinderat seit der öffentlichen Auflage vom November / Dezember 2022 vorgenommen hatte.

Die zweite öffentliche Auflage fand vom 29. September bis 30. Oktober 2023 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die aufrechterhaltene Einsprache aus der ersten öffentlichen Auflage bleibt bestehen. Der Gemeinderat beantragt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung die Einsprache vollumfänglich abzuweisen.

12.8 Genehmigung

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fraubrunnen wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 22. November 2023 zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung verabschiedet.

12.9 Dritte öffentliche Auflage

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der OP stellte das AGR folgende nicht genehmigungsfähige Punkte fest. Diese Änderungen erfordern eine Genehmigungsaufgabe, sie werden im separaten Erläuterungsbericht ausführlich erläutert resp. in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst.

Die dritte öffentliche Auflage erfolgt vom 27. Juni bis 28. Juli 2025.

Sämtliche Änderungen sind gemäss kantonaler Bauverordnung Art. 122 geringfügig. Gemäss Merkblatt zum Thema «Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen» (Art 122 BauV) vom 28. November 2023²⁸ werden Änderungen als geringfügig bezeichnet, wenn «

- a) 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

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

es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.

- b) sie nur einzelne Grundeigentümer betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind.»

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

12.9.1 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 wirksamen 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, Mülchistrasse
- 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 Aeßligenstrasse im Dorf Fraubrunnen. Im Art. 4.5 Bestandeszone BZ Abs. 1 wird denn auch explizit auf diesen Fall hingewiesen.

12.9.2 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.

12.9.3 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

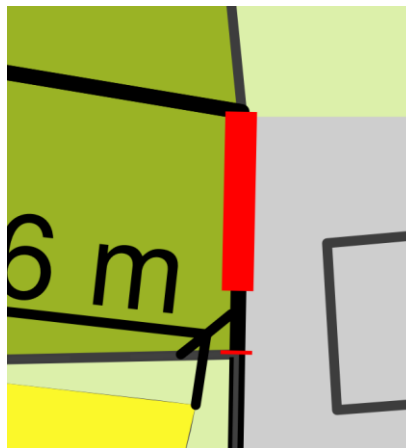


Abbildung 60: Darstellung Waldgrenze
 Stand Gemeindeversammlung

... mit plangrafischer Optimierung

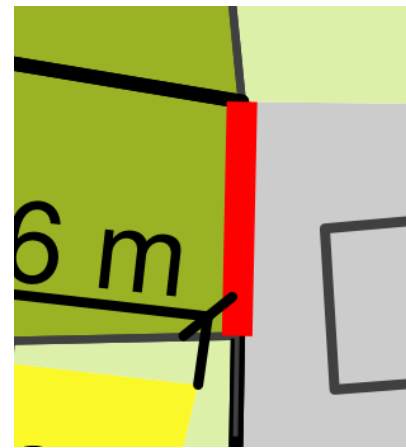


Abbildung 61: Darstellung Stand 3. öffentli-
 che Auflage

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

Erläuterungen siehe 12.4.1

12.9.5 Zauggenried, Perimeter ÜO 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 62: Perimeter rechtsgültige ÜO «Aefligenstrasse»

Perimeter ZBO Stand GV

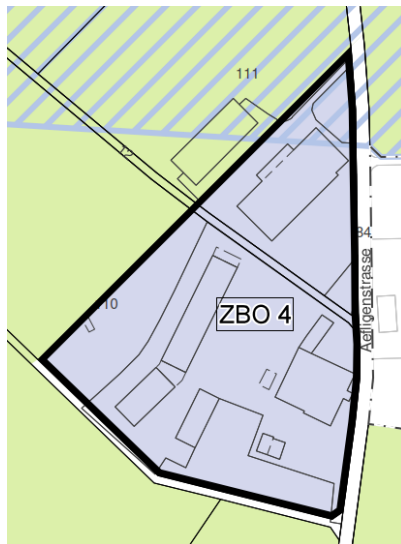


Abbildung 63: Perimeter ZBO Stand Gemeindeversammlung

Perimeter ZBO 3. öffentliche Auflage

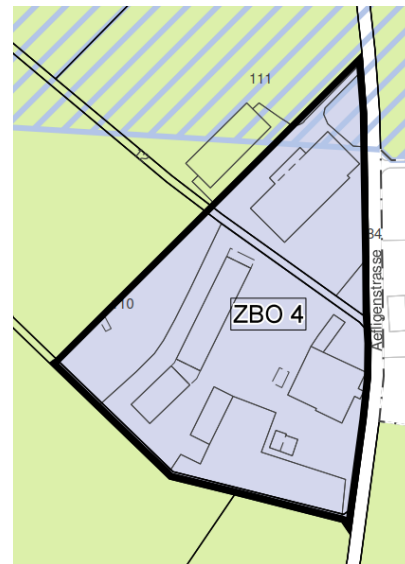


Abbildung 64: Perimeter ZBO 3. öffentliche Auflage

12.9.6 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 zu 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 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.

12.9.7 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 (grundeigentümerverbindlich)



Gewässerraum offener Fliessgewässer

Darstellung Gewässerraum im Wald (nicht grundeigentümerverbindlich)



Gewässerraum offener Fliessgewässer im Wald

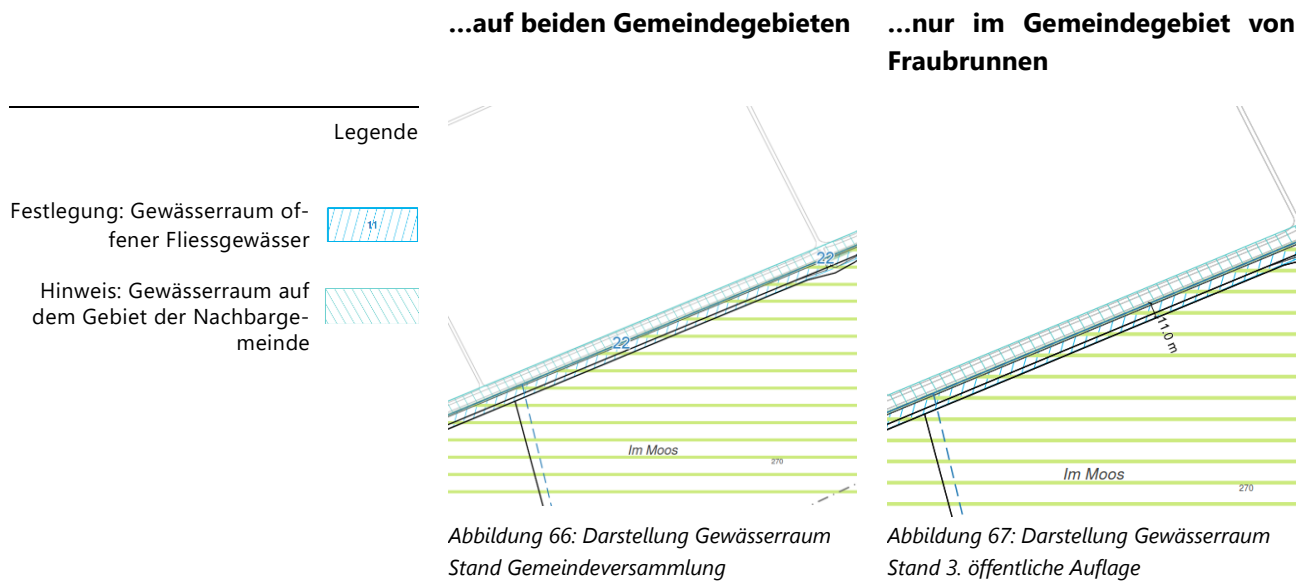
Abbildung 65: Darstellung Gewässerräume in den verschiedenen Zonen

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.

12.9.8 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.



12.9.9 Weitere Änderungen im Baureglement

Das AGR forderte Änderungen bei diversen Artikeln im Baureglement. Diese Änderungen werden im Kapitel 10.3 jeweils bei den Ausführungen zu den einzelnen Artikeln erläutert. Änderungen erfolgten bei folgenden Artikeln:

- Art. 3.1 Klein- und Anbauten
- Art. 3.2 Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil
- Art. 3.5 Gebäudelänge
- Art. 3.9 Abstände
- Art. 4.1 Art und Mass der Nutzung
- Art. 4.8 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN
- Art. 4.9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
- Art. 5.1 Zonen mit Planungspflicht ZPP
- Art. 6.8 Charakteristischer Einzelbaum

Folgende Änderungen sind nicht in Kapitel 10.3 aufgeführt und werden hier erläutert:

- Art. 2.13 Störfallvorsorge: 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.

- Art. 3.1 Klein- und Anbauten und Art. 3.2 Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil: 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.
- Art. 3.5 Gebäudelänge: Der Artikel wird angepasst und auf den Verweis auf Art. 3.4 verzichtet.
- Art. 3.9 Abstände: Abs. 9 von Artikel 3.10 Grenzabstände wird 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.
- 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.
- Art. 5.1 Zonen mit Planungspflicht, ZPP 5 «Unterfeld» Schalunen: Die Fassadenhöhe betrifft nicht die Höhe des Giebels, sondern der Fassadenhöhe Traufe.
- Art. 6.12 Gewässerraum: Die Möglichkeit, Ausnahmegewilligungen im dicht bebauten Gebiet zu erteilen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wird im Abs. 3 gestrichen.

12.10 Anpassungen im Erläuterungsbericht

Das AGR forderte Änderungen bei diversen Abschnitten im Erläuterungsbericht, dies in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 8.7: Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
- Kapitel 9.3: Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

13. Anhang 1: Beschrieb ISOS

13.1 Büren zum Hof²⁹

Büren zum Hof ist ein Ackerbauerndorf in leicht modelliertem Gelände. Es besteht aus stattlichen Riegbauten mit Ründi, welche mit ihren Längsseiten den intakten ländlichen Strassenraum bilden. Weiter tragen die Taunersiedlung Chapf im Westen und die Heimatstil-Bahnstation zum schützenswerten Ortsbild bei. Durch eine frühzeitige Ortsplanung konnte das Einfamilienhausquartier vom alten Ortskern leicht abgesetzt realisiert werden.



Abbildung 68

1.	Vorwort	8
2.	Bestandteile der Ortsplanungsrevision Fraubrunnen	9
3.	Ausgangslage und Vorgehen	11
4.	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	13
5.	Kommunale Richtpläne	27
6.	Grundlagen der Gemeinde	33

²⁹ Bundesamt für Kultur: https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_0551.pdf
 (download: 31.07.2019)

7.	Hauptziele der Gesamtrevision der Nutzungsplanung	40
8.	Zonenplan Siedlung	41
9.	Zonenplan Landschaft	95
10.	Baureglement	105
11.	Ausgleich von Planungsvorteilen	124
12.	Planerlassverfahren	126
13.	Anhang 1: Beschrieb ISOS	142
14.	Beilagen	149

: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS), Büren zum Hof, Flugbild 1988

Bewertung

- **Lagequalitäten:** «Hohe Lagequalitäten durch die noch weitgehend unverbaute Situation in leicht modelliertem Gelände, bemerkenswerte Fernansichten von Süden und Osten; harmonische Integration der grossen, im Obstbaumkranz eingebetteten Dachvolumen in die Kulturlandschaft.»
- **Räumliche Qualitäten:** «Bemerkenswerte räumliche Qualitäten durch die Staffelung der stattlichen Bauernhäuser längs des leicht gebogenen Strassenverlaufs, akzentuiert durch einen Jurasteinbrunnen und grosse Hofplatz - bäume. Grosszügige räumliche Geschlossenheit bei der zentralen Strassenverzweigung.»
- **Architekturhistorische Qualitäten:** «Bemerkenswerte architekturhistorische Qualitäten dank der gut erhaltenen und interessanten bäuerlichen Bauten aus verschiedenen Epochen: mehrere stattliche Riegbauten aus der Zeit nach dem Brand von 1865, ältere Ständerbauten mit Vollwalmdach, insbesondere die Taunerhäuser am Chapf, bemerkenswerte Stöckli aus dem 18. und 19. Jahrhundert, auch einige Heimatstilbauten aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts wie die ehemalige Käserei und die Bahnstation.»



Abbildung 69.: ISOS Auszüge von Büren zum Hof: o.l.: Gasthof «Rössli» 1867, o.r.: Chapf, u.l.: Schulhaus 1939, u.r.: südlicher Bebauungsstand, Riegstöckli 1845 und Speicher 1707

Empfehlungen

- «Insbesondere erhalten der Zwischenbereiche in der ursprünglichen Nutzung mit Vorgärten, Hofplätzen usw.»
- «Verzicht auf Ausbau der Strasse, Strassenbegrenzung ohne Randsteine beibehalten.»
- «Weiterhin Konzentration der Bautätigkeit auf das leicht abgesetzte Quartier südlich des Ortskerns, unbedingt den südlichen Rand des Ortskerns vor Überbauung schützen.»
- «Bei Um-, An- und notwendigen Neubauten äusserste Sorgfalt walten lassen, unbedingt Denkmalpflegefachleute beiziehen.»

13.2 Mülchi³⁰

Das Haufendorf Mülchi liegt am Rande der Limpachebene und besteht vorwiegend aus Ackerbauernhäusern. Diese sind rechtwinklig um einen länglichen Platz mit zugedecktem Bach angeordnet. Anstelle einer Kirche dominiert das Schulhaus auf einer leichten Anhöhe gelegen das Dorfbild. Vom übrigen Dorf abgelöst liegt die frühere Mühle, ein spätklassizistischer Riegbau. Leicht abgetrennt vom Ortskern liegt auch die Taunersiedlung Moosgasse mit ihren Kleinbauernhäusern mehrheitlich aus dem 18. Jahrhundert.

³⁰ Bundesamt für Kultur: https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_0934.pdf (download: 31.07.2019)



Abbildung 70.: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS), Mülchi, Flugbild 1995

Bewertung

- **Lagequalitäten:** «Durch die unverbaute Situation in einer Geländemulde am Rande der Limpachebene hohe Lagequalitäten; allseitig ungestörte Sicht auf die harmonisch ins Kulturland integrierte Dachlandschaft von mehrheitlich gleichgerichteten grossen Bauernhäusern, durchsetzt mit kleineren Bauten, überragt von stattlichen Hofplatzbäumen und eingerahmt von einem Obstbaumkranz.»
- **Räumliche Qualitäten:** «Bemerkenswerte räumliche Qualitäten dank des grosszügigen ländlichen Strassenraums, gefasst von gestaffelten Bauten – mehrheitlich locker entlang der leicht gekrümmten Strassen und um den weiten Platz über dem zugedeckten Dorfbach im Zentrumsbereich –, sowie dank der kleinräumigen Moosgasse mit dicht gereihten Taunerhäusern.»
- **Architekturhistorische Qualitäten:** «Gewisse architekturhistorische Qualitäten dank der beachtlichen, für die Region typischen Bauernhöfe aus dem späten 18. und frühen 19. Jahrhundert mit intakten Zwischenbereichen, auch dank der abgetrennten Taunersiedlung Moosgasse mit Kleinbauernhäusern mehrheitlich aus dem 18. Jahrhundert sowie wegen der kleinen Mühlegruppe mit dem biedermeierlichen Riegstock.»



Abbildung 71.: ISOS Auszüge von Mülchi: oben links.: Bauernhaus 19. Jhd, oben rechts: ehem. Mühle 1848, unten links: Moosgasse, unten rechts: Gasthaus «Zum Löwen 1892 und ehem. Käserei 1912

Empfehlungen

- «Allfällige Neubauten und Renovationen sorgfältig planen und ausführen, unbedingt Denkmalpflegefachleute beiziehen.»
- «Insbesondere Zwischenbereiche in ihrer ursprünglichen Nutzung mit eingezäunten Vorgärten, Hosteten usw. erhalten und pflegen.»
- «Auf den Ausbau der Strassen verzichten, nach Möglichkeit auch auf Trottoirs.»

13.3 Limpach³¹

Am Fusse einer sanften Geländeterrasse im Limpachtal liegt das Ackerbauerndorf Limpach. Die klassizistische Kirche auf der Hangkante überragt die gleichgerichteten Bauten mit mächtigen Walmdächern um den zentralen Dorfplatz. In der Ebene liegen die kleinvolumigen Taunerhäuser der Moosgasse.



Abbildung 72.: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS), Limpach, Flugbild 1979

Bewertung

- **Lagequalitäten:** «Hohe Lagequalitäten durch die weitgehend unverbauete Situation in einer Geländemulde am Rande einer Ebene; allseitiger Einblick auf die gegliederte Dachlandschaft von auffallend gleichgerichteten Bauernhäusern, durchsetzt mit Bäumen und Kleinbauten. Markante Silhouette vor allem von der Ebene hergesehen.»
- **Räumliche Qualitäten:** «Bemerkenswerte räumliche Qualitäten durch die dichte Stellung der gestaffelten Bauernhäuser unterschiedlicher Grösse. Eindrücklicher zentraler Dorfplatz mit stattlichem Kopfbau und intakter Ausstattung wie Dorfbrunnen, Spritzenhäuschen und Bäumen.»

³¹ Bundesamt für Kultur: https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_0867.pdf (download: 31.07.2019)

Architekturhistorische Qualitäten: «Hohe architekturhistorische Qualitäten durch den weitgehend intakten Baubestand vorwiegend aus dem 19. Jahrhundert mit mächtigen Bauernhäusern, ergänzt durch kleinere Nebenbauten wie Stöckli und Speicher sowie durch die kompakte kleinmassstäbliche Moosgasse. Besonderer Wert der Kirche als ein im Kanton Bern seltener Empirebau aus dem frühen 19. Jahrhundert.»



Abbildung 73.: ISOS Auszüge von Limpach: o.l.: Moosgasse, o.r.: Bauernhaus 1804, u.l.: Pfarrhaus und Kirche, u.r.: Schulhaus 1866

Empfehlungen

- «Insbesondere die Zwischenbereiche in der ursprünglichen Nutzung (Vorgärten, ungeteerte Hofplätze mit Bäumen, Hosteten usw.) erhalten.»
- «Auf den Ausbau der Strassen verzichten, insbesondere keine Trottoirs erstellen.»
- «Die alte Bausubstanz sorgfältig pflegen, störende Veränderungen allenfalls rückgängig machen. Bei Um-, An- und eventuellen Neubauten unbedingt Denkmalpflegefachleute beiziehen. Wegen der guten Dachaufsicht auch auf die Eindeckmaterialien achten.»

14. Beilagen

- c) Beilage 1, Umsetzung der Gewässerräume
- d) Beilage 2a/b, Erhebung der unüberbauten Bauzonen und überbaute Bauzonen
- e) Beilage 3, Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte
- f) Beilage 4, Bericht Störfallvorsorge
- g) Beilage 5, Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV
- h) Beilage 6, Prüfung von Überbaumungsmöglichkeiten innerhalb der Erhaltungszone a gemäss ISOS