

MITWIRKUNG/VORPRÜFUNG ÄNDERUNG 2021/22

## Einwohneremeinde Fraubrunnen

### Änderung Überbauungsordnung «Hohlenweg» mit Zonenplanänderung



#### Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung (im Rahmen OP-Revision)

Januar 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Fraubrunnen, Zauggen-  
riedstrasse 1, 3312 Fraubrunnen  
Telefon 031 760 30 30, [www.fraubrunnen.ch](http://www.fraubrunnen.ch),  
[gemeindeschreiberei@fraubrunnen.ch](mailto:gemeindeschreiberei@fraubrunnen.ch)

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

## Inhalt

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



## 1. Ausgangslage

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

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

## 2. Problemstellung

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

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



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

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

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

### **3. UeO-Änderung**

#### **3.1 Plan**

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

#### **3.2 Vorschriften**

Materiell werden angepasst:

Art. 5:

- Zwei anstelle von ein Round-Pen, neu mit Überdachung und Gesamthöhe von maximal 5.5 m
- Materialhäuschen (neu Kleinbaute) von max. 40 m<sup>2</sup> (bisher 20 m<sup>2</sup>)  
Grundfläche (neu Gebäudefläche)
- Eine Kiesfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> als Übergang zur Pferdeweide (neu)

Art. 6:

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

Art. 10:

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

Die restlichen Anpassungen sind formeller Art.

### 3.3 Zonenplanänderung

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



Abb. 2 Ausschnitt aus Überbauungsplan «Neuer Zustand» mit Flächenangabe zu den Einzönungen

### 3.4 Haushälterische Bodennutzung

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

### 3.5 Mehrwertausgleich

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

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

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

### 3.6 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

#### Grundlage

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

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

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Erweiterung des Aussenbereichs zur Reitanlage befindet sich ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters, respektive der inzwischen überprüften Baugruppen nach kantonalem Bauinventar.



Abb. 3 Bauinventar © Geoportal BE 2021

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

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



## 4.2 Verkehrsaufkommen und Immissionen

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

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

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

## 4.3 Kulturlandschutz

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

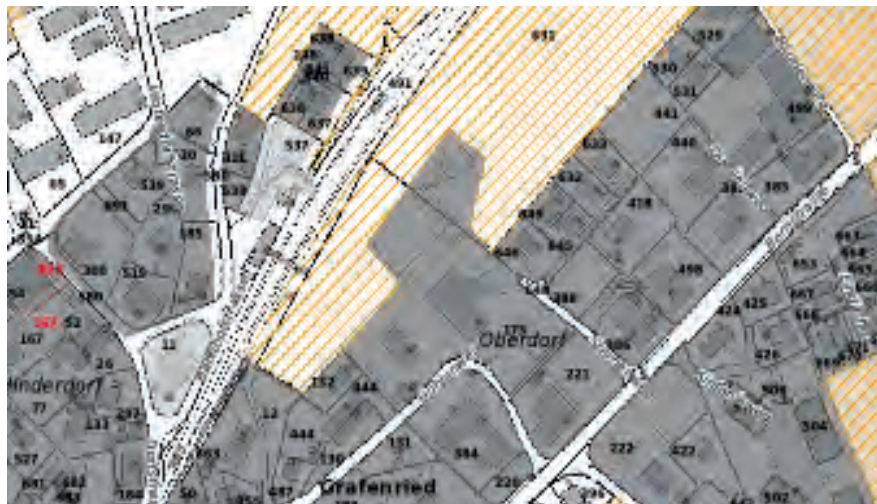


Abb. 4 Hinweiskarte Kulturland (schraffiert) mit Fruchtfolgeflächen (grau hinterlegt) © Geoportal BE 2021

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

- a) der Zweck ohne Beanspruchung von LWZ nicht sinnvoll erreicht werden kann
- b) eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen ..... sichergestellt ist, .....

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

Die UeO stellt eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG dar. Die Änderung der UeO beinhaltet zwei Einzonungsflächen von zusammen 632 m<sup>2</sup> Kulturland.

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

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

## **5. Verfahren**

### **5.1 Allgemeines**

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

Die UeO-Änderung wird soweit sinnvoll in die laufende Revision der Ortsplanung integriert. Diese wird im Herbst 2021 zur zweiten Vorprüfung eingereicht und mit ihr soll die UeO-Änderung vorgeprüft werden. Danach ist zu entscheiden, ob die UeO-Änderung separat vorgezogen oder mit der OP-Revision zur Auflage und Abstimmung gebracht werden soll.

### **5.2 Mitwirkung**

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

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

#### Ergebnis der Mitwirkung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist wurden ... Eingaben eingereicht.

### **5.3 Vorprüfung**

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

Der Vorprüfungsbericht datiert vom ..... 2022 und enthält (k)eine Genehmigungsvorbehalte.

### **5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

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

Während der öffentlichen Auflage vom ..... wurden .....

### **5.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom ... wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende UeO-Änderung genehmigen.