

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 221

Umzonung ZPP 1 und Grünzone in W2

Erläuterungsbericht

Mitwirkung



August 2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Farnern
Autor: georegio ag, Valérie Fux und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
(fux@georegio.ch, T direkt: 034 420 75 46)
Titelbild: Luftaufnahme Rumi-West (Quelle: swisstopo)

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.08.2022	Erläuterungsbericht; Mitwirkung

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die aktuelle baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Farnern wurde im Jahr 2010 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Im Zonenplan ist die Parzelle Nr. 221 im östlichen Bereich als ZPP 1 «Rumi–West» ausgeschieden und im westlichen Bereich als Grünzone. Im Anhang 1 des Baureglements (BauR) sind die ZPP–Bestimmungen inkl. Skizze aufgeführt.

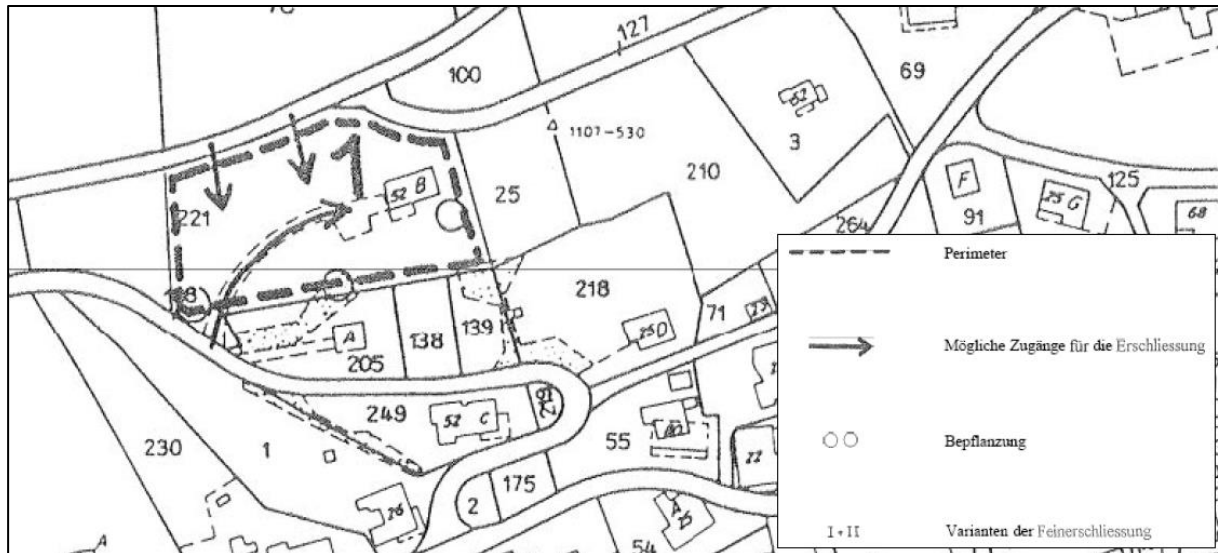


Abb. 1 Skizze gemäss Anhang 1 Baureglement

Aktuell befindet sich auf dem Areal der ZPP 1 ein Wohngebäude, das mit einer Stichstrasse von Südwesten her erschlossen ist. Der restliche Bereich der ZPP ist noch nicht überbaut, demnach besteht auf der Parzelle eine grössere Baulandreserve.

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 221 möchte in absehbarer Zeit die ZPP überbauen bzw. das Land verkaufen. Diese Absicht liegt auch im Interesse der Gemeinde Farnern. In diesem Zusammenhang stellen sich Fragen zur Aktualität der ZPP–Bestimmungen. Die Bestimmungen der ZPP 1 «Rumi–West» fordern eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m sowie eine eingeschossige Bauweise, was nicht mehr zeitgemäss ist und im Widerspruch zu einer haushälterischen Bodennutzung steht. Gerade auch im Hinblick eines Beitrags zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie im Zusammenhang mit dem Ortsbild wird eine optimale Ausnutzung dieses Gebietes mit einer Wohnzone zweigeschossig (W2) als zweckmässig erachtet.

Der Gemeinderat Farnern ist bereit eine Umzonung der ZPP auf der Parzelle Nr. 221 in eine Regelbauzone W2 zu unterstützen. Da auch die aktuellen Bestimmungen der ZPP 1 nicht wesentlich von den Festlegungen der Regelbauzonen abweichen, kann aus Sicht der Gemeinde auf eine Planungspflicht und auf die damit verbundene Erarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Im Rahmen einer Voranfrage hat das AGR dieser Sichtweise zugestimmt. Das AGR erachtet eine höhere Ausnutzung der Parzelle, die sich an den Bauzonen der Umgebung orientiert, ebenfalls als zielführend.

Das bestehende Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 221 soll erhalten bleiben. Um den Charakter der baulichen Umgebung weiter zu wahren, ist seitens Grundeigentümerschaft vorgesehen die Überbauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern (EFH) zu realisieren. Damit eine optimale Bauweise hinsichtlich Verdichtung und Wohnqualität erreicht wird, soll neben der Umzonung der ZPP zudem eine Umzonung einer Teilfläche der westlich zur ZPP 1 angrenzenden Grünzone in die Regelbauzone W2 vorgenommen werden. Die dafür vorgesehene Umzonungsfläche von insgesamt 876 m² bietet eine attraktive Wohnlage mit der Möglichkeit die Häuserreihe, beginnend bei der östlich von der ZPP 1 liegenden UeO «Rumi–Ost», fortzuführen. Gemäss Praxis des AGR ist es

grundsätzlich zulässig, Umzonungen **in** WMK (Wohn-, Misch- und Kernzonen wie z.B. die vorliegende W2) durch flächengleiche Umzonungen **von** WMK in andere Bauzonen (wie z.B. eine Grünzone) zu kompensieren. Dabei müssen folgende Grundsätze beachtet werden:

- Die Bauzonengrösse darf sich insgesamt nicht vergrössern: Es werden insgesamt 876 m² von der Grünzone in die W2 umgezont. Gleichzeitig werden südlich der bestehenden Erschliessungsstrasse und des Wohngebäudes 876 m² von der W2 in die Grünzone umgezont. Die Umzonung der Grünzone wird somit flächengleich kompensiert.
- Die Umzonung von WMK in eine andere Bauzone muss den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben entsprechen: Gemäss aktueller Berechnung des Wohnbaulandbedarfs nach dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sind Ein- und Umzonungen mit flächengleicher Kompensation von WMK möglich. Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung bei Umzonungen gelten nicht für Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete».
- Die Umzonung von Abstands- oder Restflächen kann nicht als Kompensation anerkannt werden: Private Gartenflächen sind nicht Bestandteil der Umzonungsfläche.

Mit der Änderung wird die ZPP 1 «Rumi-West» im Zonenplan Siedlung und im Baureglement aufgehoben und der Regelbauzone «Wohnzone zweigeschossig» zugeführt. Zusammen mit der Umzonung der Grünzone werden die Voraussetzungen für eine zeitgemässe und der Umgebung angepasste Bebauung geschaffen sowie für eine Reduktion der Baulandreserven.

2 Zonenplanänderung

Der bisher in der ZPP 1 liegende Teil der Parzelle Nr. 221 wird in die Wohnzone 2 umgezont. Zudem werden 876 m² auf der unmittelbar westlich der ZPP 1 gelegene Grünzone ebenfalls in die Wohnzone 2 umgezont. Die Umzonung der Grünzone wird flächengleich durch die Umzonung der Fläche südlich der Erschliessungsstrasse und des bestehenden Wohngebäudes von der W2 in die Grünzone kompensiert. Der Änderungsperimeter ist schwarz umrahmt. Zudem wurde die Minstdichte (vgl. auch Kap. 3) schraffiert eingezeichnet.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

3 Änderung Baureglement

Mit der Aufhebung der ZPP 1 «Rumis–West» entfällt die ZPP 1 im bisherigen Anhang 1 im Baureglement, diese wird gestrichen. Der Verweis auf die ZPP 1 im Artikel 36 wird entsprechend ebenso gelöscht.

Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven >1500 m² betreffen, ist gemäss der gültigen Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung und gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) der haushälterische Umgang mit dem Boden verbindlich sicherzustellen. In Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete» wie Farnern, bedeutet dies die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer von einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.40. In den ZPP–Vorschriften wurde bisher eine Ausnutzungsziffer von 0.4 verlangt, gemeint ist damit das Maximalmass. Mit der Zonenplanänderung wird neu aufgrund des kantonalen Rechts eine minimale Nutzungsziffer vorgeschrieben. Für die Parzelle Nr. 221 wird demnach eine minimale Nutzungsziffer von GFZo 0.40 festgelegt. Ein zusätzlicher 3. Absatz im Artikel 32 BauR regelt die neue Festlegung im Baureglement und verweist auf die entsprechend schraffierte Parzelle im Zonenplan (vgl. Kap. 2). Zu guter Letzt wird noch der Inkrafttretens–Artikel mit einem Absatz 2 ergänzt.

4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die ZPP 1 «Rumi–West» wird weder von einem Ortsbildschutzgebiet, einer Baugruppe, von schützenswerten Objekten, von Gewässern noch von Landschaftsschutzgebieten tangiert. Die Aufzoning bzw. Entlassung der ZPP 1 aus der Planungspflicht wird sich somit auf das Orts- und Landschaftsbild von Farnern nicht negativ auswirken.

Die westliche Hälfte der Teilparzelle befindet sich in einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung. Auf zusätzliche Vorgaben für die Überbauung (z.B. Fachberatung, Firstrichtung, Bepflanzung etc.) wird verzichtet, da die Grundsätze der Baugestaltung und Bauweisen mit Art. 9 BauR bereits berücksichtigt werden.

5 Mehrwertabgabe

Es ist keine Mehrwertabgabe fällig, da kein Mehrwertabgabereglement für Um- und Aufzonungen besteht.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren. Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Projektphase	2022			2023		
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Entwurf Zonenplanänderung						
Mitwirkung						
Vorprüfung						
Öffentliche Auflage, Einsprachen						
Beschluss						
Genehmigung AGR						

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Text folgt nach öffentlicher Mitwirkung

6.3 Vorprüfung

Text folgt nach Vorprüfung

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach öffentlicher Auflage

6.5 Genehmigung

Text folgt nach Genehmigung