

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 221

Umzonung ZPP 1 und Grünzone in Wohnzone

Erläuterungsbericht

Genehmigung



Mai 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Farnern
Autor: georegio ag, Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Luftaufnahme Rumi-West (Quelle: swisstopo)

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.08.2022	Erläuterungsbericht, Mitwirkung
2.0	12.12.2022	Erläuterungsbericht, Vorprüfung
3.0	27.03.2024	Erläuterungsbericht, öffentliche Auflage
4.0	21.05.2024	Erläuterungsbericht, Beschluss und Genehmigung

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.

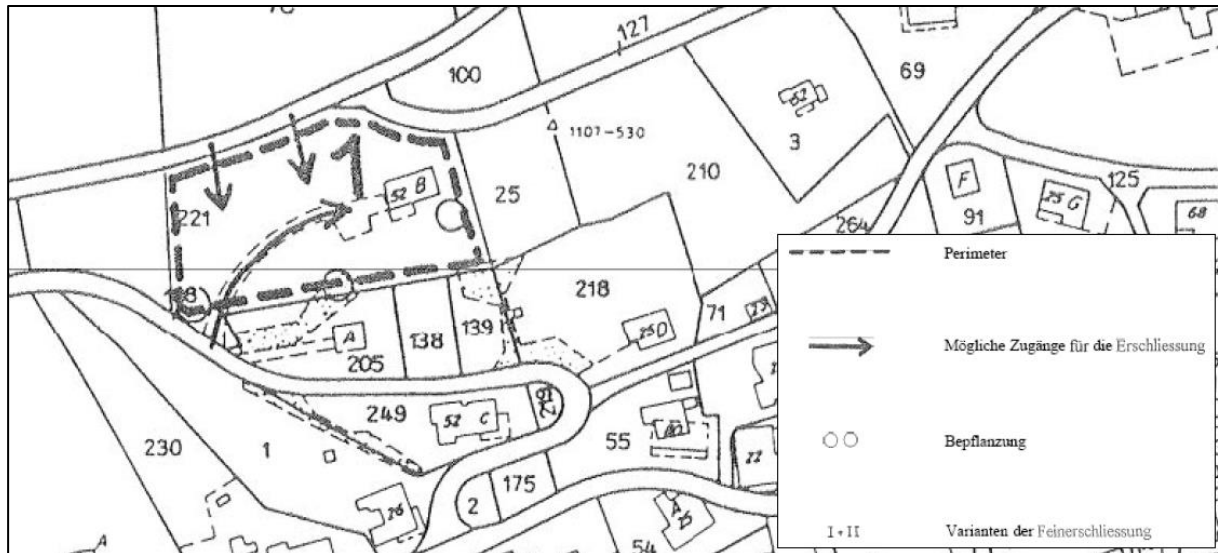


Abb. 1 Skizze gemäss Anhang 1 Baureglement

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. 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» sind sehr allgemein gehalten und weichen nicht wesentlich von den Festlegungen der Regelbauzonen ab, weswegen eine Zuführung in eine Regelbauzone befürwortet und auf die verbundene Erarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet wird. Im Rahmen einer Voranfrage hat das AGR dieser Sichtweise zugestimmt.

Im Rahmen der Mitwirkung war mit der Aufhebung der ZPP eine Aufzonung in die Wohnzone 2 geplant. Aufgrund zahlreicher kritischer Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde nach der Mitwirkung jedoch davon abgesehen. Beim Stand kantonaler Vorprüfung war angedacht, eine neue «Wohnzone *» auszuscheiden, welche die gleiche Masse wie in der ZPP 1 umfasst. Nichtsdestotrotz sollte die ZPP aufgehoben und der Regelbauzone zugewiesen werden. Im Jahr 2023 und nach dem Ergebnis der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kapitel 6.3) fand ein Wechsel der Grundeigentümerschaft statt. Zusammen mit einem Architekturbüro wurde ein mögliches Überbauungskonzept erstellt, welche eine zweigeschossige Bauweise vorsieht und sorgfältig mit der Lage am Hang umgeht. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 18.03.2024 wurde dieses Überbauungskonzept der Bevölkerung vorgestellt.

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 Wohnzone 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 Wohnzone) 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 Wohnzone umgezont. Gleichzeitig werden südlich der bestehenden Erschliessungsstrasse und des Wohngebäudes 876 m² von der W* 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» 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 umgezont. Zudem werden 876 m² auf der unmittelbar westlich der ZPP 1 gelegene Grünzone ebenfalls in die Wohnzone umgezont. Die Umzonung der Grünzone wird flächengleich durch die Umzonung der Fläche südlich der Erschliessungsstrasse und des bestehenden Wohngebäudes von der Wohnzone in die Grünzone kompensiert. Der Änderungsperimeter ist schwarz umrahmt.



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.

In Art. 34 Baureglement wird ein neuer Absatz 4 aufgenommen, welcher explizit für die Parzelle Nr. 221 neben den allgemeinen Bestimmungen der Wohnzone noch zusätzliche Bestimmungen festlegt.

Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven $>1500\text{ m}^2$ 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 4. Absatz im Artikel 34 BauR regelt die neue Festlegung im Baureglement.

Grundsätzlich gilt für die Parzelle Nr. 221 dieselbe maximale Gebäudelänge wie bei der Regelwohnzone. Nur im Zusammenhang mit Unterniveaubauten (Bauten, welche max. 1.2 m über masgebendes Terrain ragen dürfen, wie bspw. bei einer Einstellhalle), ist eine max. Gebäudelänge von 35 m zulässig.

Als letzte zusätzliche Bestimmung wird für die Parzelle Nr. 221 aufgenommen, dass nur Pultdächer zulässig sind. Auf eine Vorgabe, dass die Pultdächer hangparallel ausgerichtet sein müssen, wird verzichtet, da aufgrund der Messweise der Gebäudehöhe (tiefster Punkt Terrain und höchster Punkt Dachkonstruktion), die Pultdachausrichtung nicht anders gewählt werden kann. Für das bestehende Gebäude Nr. 12 gilt dabei eine Ausnahmeregelung.

Abschliessend 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 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				2024		
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Entwurf Zonenplanänderung										
Mitwirkung inkl. Überarbeitung										
Vorprüfung inkl. Überarbeitung										
Öffentliche Auflage, Einsprachen										
Beschluss										
Genehmigung Kanton										

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 8. September 2022 bis und mit 7. Oktober 2022 statt. Dabei ging eine Eingabe mit zahlreichen Unterschriften ein. Der Mitwirkungsbericht als Beilage befasst sich mit der Eingabe.

6.3 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht ging am 15.05.2023 ein. Im Zusammenhang mit der Änderung Zonenplan und Baureglement in die «Wohnzone *» (vgl. Ausführungen in Kap. 1) wurden keine wesentlichen Vorbehalte geäussert. Die Vorbehalte hinsichtlich der Ergänzung von «mind.» bei der Geschossflächenziffer oberirdisch sowie die strassenhältige Zuweisung der Nutzungszone gemäss Vorgaben Handbuch DM16 konnten umgesetzt werden. Die anfänglichen Bedenken seitens AGR, ob mit einer eingeschossigen Bauweise die Mindestdichte erreicht werden kann, können mit der nun ermöglichten 2-geschossigen Bauweise der Wohnzone gelöst und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden.

Die Erhebung der Bauzonenreserven in der Gemeinde Farnern wird bis zur Genehmigungseingabe erfolgt sein.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die Planung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage am 03.04.2024 im kantonalen Amtsblatt und am 04.04.2024 im amtlichen Anzeiger Oberaargau publiziert. Die öffentliche Auflage dauerte vom 05.04.2024 bis am 05.05.2024. Es sind fünf Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden am 13.05.2024 in der Gemeindeverwaltung Farnern besprochen.

Einsprachen im Zusammenhang mit dem Aussichtspunkt beim Gedenkstein (Parzelle Nr. 160)

Ein Anliegen aller Einsprechenden stellt der Platz beim Gedenkstein im Tannacher dar. Die seinerzeit festgelegte Grenze der ZPP habe dem Anliegen Rechnung getragen, diesen einmaligen Platz der Öffentlichkeit und der Nachwelt mit angemessenem Abstand zu allfälligen Neubauten zu erhalten. Die geplante Zonenplanänderung würde dieses öffentliche Interesse massiv einschränken.

Der Platz beim Gedenkstein liegt im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Farnern und bleibt weiterhin frei. Der Bereich zwischen dem Platz und der Bauzone liegt auf der Parzelle Nr. 221 und im Privatbesitz. Auch die vorliegende Zonenplanänderung nimmt weiterhin Rücksicht auf den Platz, indem die Grenze der Bauzone 14 m Distanz zum Platz aufweist.

Auch im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung mussten Interessen abgewogen werden, wobei gemäss Vorprüfungsbericht des AGR im Jahr 2022 keine übergeordneten Schutzziele betroffen sind. Ein Ziel der Gemeinde ist es dabei, mit den gewählten Bestimmungen die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern und das Verfahren zu vereinfachen, diesem Interesse der Gemeinde wurde ein hohes Gewicht gegeben. Es ist in solchen Fällen die Aufgabe der Planungsbehörde (Gemeinderat), diese Interessenabwägung vorzunehmen und die angepassten Vorschriften legen die Interessenlage aus Sicht der Planungsbehörde dar.

Einsprachen im Zusammenhang mit der Aufhebung ZPP 1 bzw. den baupolizeilichen Massen

Aus Sicht Einsprechenden bricht die Aufhebung der ZPP 1 mit dem Konzept, welches zusammen mit der östlich gelegenen ZPP 2 und UeO «Rumi-Ost» vorgesehen war. Mit den festgelegten baupolizeilichen Massen können nach Regelbauzone nun grössere Baukörper realisiert werden.

Nach Ansicht der Gemeinde ist mit den heutigen Bestimmungen der ZPP eine sinnvolle Überbauung im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden nicht möglich. Das Interesse einer Überbauung einer grossen Baulandreserven ist wichtig, damit der Handlungsspielraum der Gemeinde in Sachen Nutzungsplanung sichergestellt ist. Auch dies liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde sowie die Projektierenden räumen der Integration des Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild mit den zusätzlichen Bestimmungen zur Regelbauzone eine hohe Priorität ein.

Einsprache im Zusammenhang mit der Umlegung der Grünzone

Mit der Umzonung der Grünzone wird der Zweck des angemessenen Abstandes zum Aussichtspunkt im Osten in Frage gestellt. Ein weiterer Zweck der heutigen Grünzone auf den Grundstücken Nrn. 160/221 ist, die Überbauung des Hanges kompakt zu halten und ein Ausfransen der überbaubaren Fläche gegen Westen zu verhindern. Die Umzonung macht ortsplanerisch keinen Sinn.

Die Aufhebung der ZPP 1 inkl. Abtausch der Grünzone verfolgt ein ähnliches Konzept wie die UeO «Rumi-Ost». Hauptbauten im nördlichen Bereich der Parzelle und grössere Grünflächen im südlichen und steileren Teil.

Einsprache im Zusammenhang mit der Strassenerschliessung / Wasserversorgung

Die bestehenden Strassen genügen aus Sicht der Einsprechenden den Anforderungen nicht. Die Aufhebung der ZPP 1 hat zur Folge, dass die Erschliessungssituation nicht mehr im Rahmen des UeO-Verfahrens geprüft werden kann. Die Wasserversorgung sei nicht abschliessend geklärt.

Die Gemeinde hat bereits vorgängig den Brunnenmeister bzgl. Wasserversorgung angefragt. Eine verbindlichere Abklärung wird geprüft. Die bestehende Strasse genügt aus Sicht Gemeinderat vor dem Hintergrund von Art. 6 und Art. 7 kantonale Bauverordnung (BauV).

Basierend auf den Einsprachen wurden an den Unterlagen keine Änderungen gemacht. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden zwei Einsprachen zurückgezogen, die sich auf den Zusammenhang Aussichtspunkt beim Gedenkstein beziehen. Die restlichen drei Einsprachen wurden aufrechterhalten.

Die Unterlagen werden am 24.06.2024 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Text folgt nach Beschluss Gemeindeversammlung

6.5 Genehmigung

Text folgt nach Genehmigung