

GERINGFÜGIGE ZONENPLAN-ÄNDERUNGEN DÖRFLI NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

Einwohnergemeinde Fahrni | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 14. Mai 2018

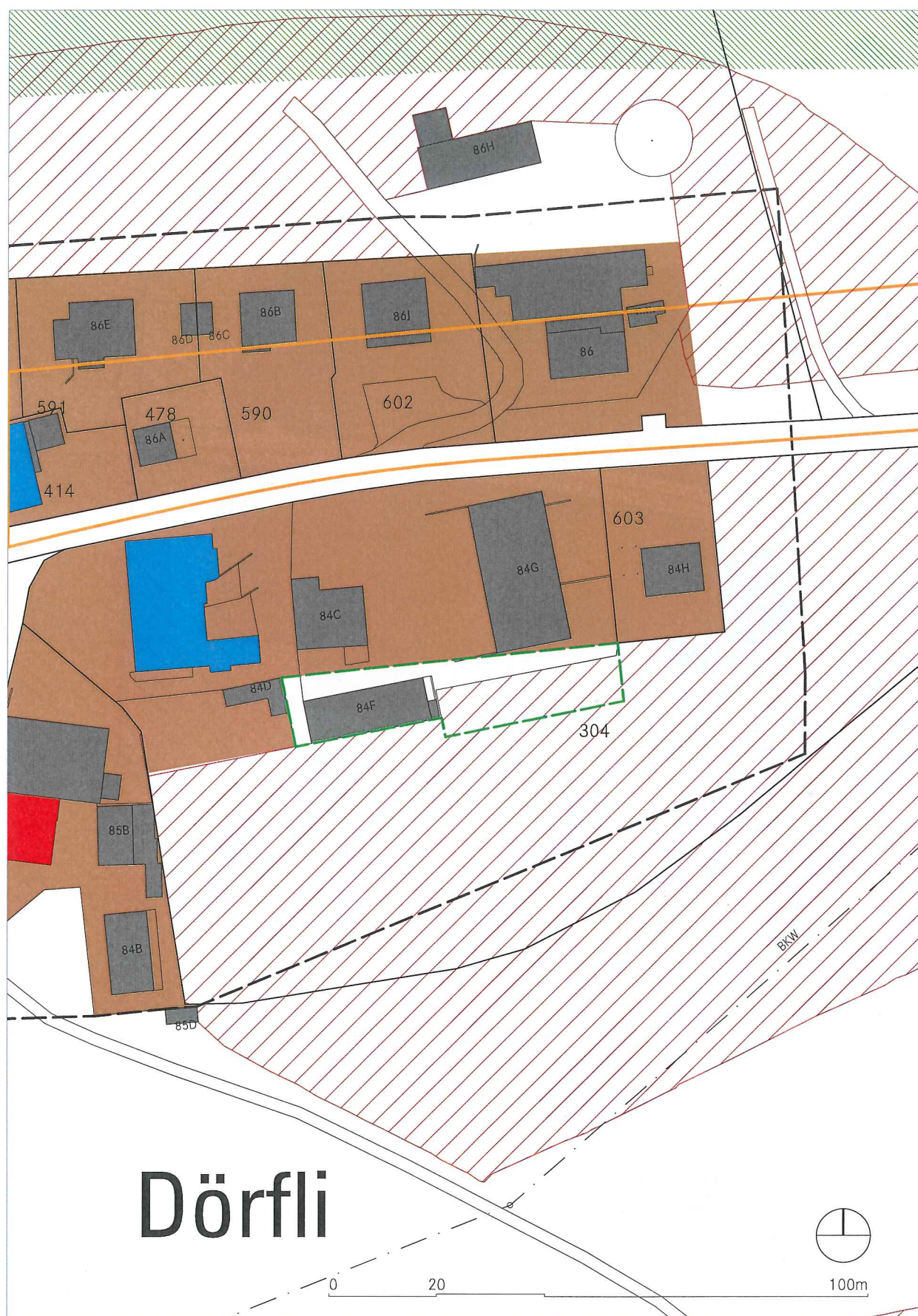
Legende

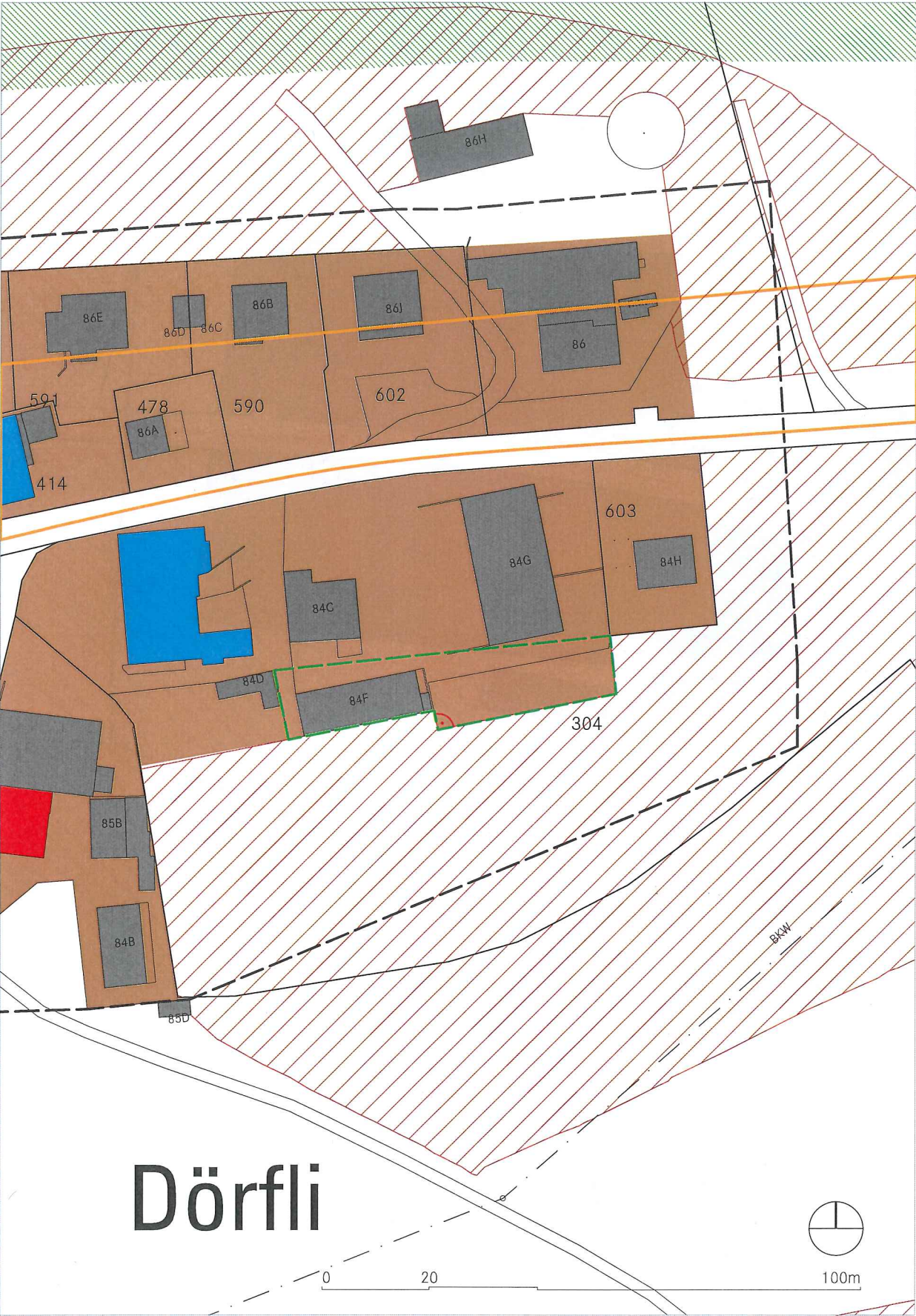
Festsetzungen

	Perimeter der Änderung
	DZ Dorfzone
	LWZ Landwirtschaftszone

Hinweise

	W2 Wohnzone
	ZöN Zonen für öffentliche Nutzungen (1 - 5)
	Ortsbilderhaltungsgebiet
	FFF Fruchtfolgefläche
	Landschaftsschutzgebiet
	IVS-Schutzobjekte (Inventar schützenswerter Verkehrswege der Schweiz)
	erhaltenswerte Gebäude
	schützenswerte Gebäude





Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger am 1. Juni 2017

Publikation im Amtsblatt am 21. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom 1. Juni 2017 bis 3. Juli 2017 und vom 22. Februar 2018 bis 23. März 2018

Einspracheverhandlung: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. März 2018

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 5. April 2018

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fahrni, den **28. MAI 2018**

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am



10. Juli 2018

GERINGFÜGIE ZONENPLAN-ÄNDERUNG DÖRFLI NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Fahrni | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 14. Mai 2018



Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Stellungnahme AGR vom 22. November 2017	5
2.	Weiterführende Unterlagen	6
2.1	Verkehrssicherheit	6
2.2	Wohnbaulandbedarf Wohnen	7
2.3	Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	8
2.4	Nachweis Umgang mit Kulturland	9
2.5	Mehrwertabschöpfung	12
3.	Planerlassverfahren	13
3.1	Öffentliche Auflage	13
3.2	Genehmigung	13

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Der Privateigentümer der Parzelle beabsichtigt auf dem Teilstück einen Grünzeuglagerplatz zu erstellen. Da sich der gewünschte Standort in der Landwirtschaftszone befindet, ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform. An der Begehung vor Ort mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde die Möglichkeit zur geringfügigen Zonenplanänderung im Dörfli bestätigt. Der neue Lagerplatz des Grünzeuges wird auch vom Gemeinderat sehr begrüsst. Die heutige Situation entspricht nicht den Normen der Strassensicherheit resp. stellt gewisse Sicherheitsrisiken dar. Mit der Anpassung des Lagerplatzes können zusätzlich die Öffnungszeiten angepasst werden. Dies würde auch viele Anfragen von Bürgern betreffend Erweiterung des Angebotes decken. Der Gemeinderat Fahrni hat die Umzonung an seiner Sitzung vom 22. Mai 2017, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das AGR, beschlossen.

Das Projekt wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs 7 BauV durchgeführt. In einem Antwortschreiben des AGR vom 18. Januar 2017 zur Voranfrage der Gemeinde vom 16. Dezember 2018 hält der Kanton fest, dass eine Ausnahmegenehmigung für das geplante Erstellen eines Kompostplatzes gemäss Artikel 24ff RPG nicht in Aussicht gestellt werden kann und somit eine Umzonung nötig ist.

1.2 Stellungnahme AGR vom 22. November 2017

Zur Genehmigung der geringfügigen Zonenplanänderung Dörfli, Parzelle Nr. 304 fehlen dem AGR noch einige Unterlagen, welche für eine erfolgreiche Genehmigung nachgereicht werden müssen. Diese sind:

- > Verkehrssicherheit
- > Wohnbaulandbedarf Wohnen
- > Nachweis Umgang mit Kulturland
- > Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)
- > Mehrwertabschöpfung

Im folgenden Kapitel werden die genannten Themen ausführlich erläutert.

2. WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN

2.1 Verkehrssicherheit



rot = Lage Bushaltestelle Fahrni b. Thun, Dörfli

blau = Kantonsstrasse

orange = Ein- und Ausfahrt

grün = Grünlagerplatz (bisher)

grün umrahmt = Grünlagerplatz (neu)

Die Baugruppe Dörfli liegt zentral innerhalb der Gemeinde. Die verschiedenen Baugruppen der Gemeinde sind mittels Kantonsstrasse und den Buslinien 41, 42 und 43 Richtung Thun und Heimenschwand miteinander verbunden.

Ein Blick auf den Kartenausschnitt zeigt die engen Platzverhältnisse auf der Strasse. Als Hauptverkehrsachse der Gemeinde wird sie für berufliche und private Zwecke rege befahren.

Der Standort des Grünlagerplatzes an der Strasse und unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt zur Entsorgungsstelle ist nicht geeignet. Die Sichtverhältnisse auf den anrollenden Verkehr im Osten sind durch die Grünabfälle stark eingeschränkt. Bei den Grünabfällen handelt es sich nicht nur um Kompostabfälle aus Privathaushalten, sondern auch um Grünmaterial von mehreren Gartenbaubetrieben aus der Region.

Aus Sicht der Verkehrssicherheit bestehen folgende heiklen Punkte am aktuellen Standort:

- > Es werden grosse Mengen Grünmaterial abgelagert. Der Grünlagerplatz wird ganzjährig benutzt und steigt, saisonalbedingt, auf eine Höhe von einigen Metern an. Die Lage und Höhe widerspricht der Norm zur Strassensicherheit, da die Sichtberme der Ausfahrt nicht eingehalten wird. Die Sichtberme ist abhängig von
 - Längsneigungen der beiden Strassen (Ausfahrt leicht niedriger)
 - zugelassene Geschwindigkeiten (Ortseinfahrt 50 km/h)
 - Vortrittsregelung (Kantonsstrasse vor Ausfahrt Entsorgungsstelle)
 - Geometrie der Strassenachsen (leicht gekrümmt, zu Ungunsten der Ausfahrt)Zudem muss die Sicht auf andere Verkehrsteilnehmende namentlich Auto-, Motor-, Fahrradfahrer und Fussgänger frei gehalten werden.
- > Für die Ablagerung der teils schweren Grünabfälle müssen die Fahrzeuge direkt an resp. auf der Strasse abgestellt werden und werden dadurch zum Verkehrshindernis für andere Verkehrsteilnehmer.

Aufgrund dessen möchte der Privateigentümer die Sammelstelle auf die Rückseite der Scheune (Gebäude 84g) verlagern. Eine Konzentration der Entsorgungsplätze und -container auf der Rückseite der Scheune würde die Verkehrssituation an der Kantonsstrasse entschärfen. Dadurch würde auch eine grössere Manövrierfläche für die PWs und landwirtschaftlichen Fahrzeuge ermöglicht.

Von der Bevölkerung wurde zudem eine Erhöhung resp. Verlängerung der Öffnungszeiten gewünscht und ein vielschichtiges Angebot an Trennmöglichkeiten und Recyclingmaterialien. Die Verlagerung auf der Rückseite der Parzelle bietet mehr Platz für unterschiedliche Sammelcontainer und die Ablagerung von Grünmaterialien konzentriert an einem Ort. Zudem wird die Sicht auf einen Grünabfallhaufen aufgehoben. Die Lage an der Grenze zur Landwirtschaftszone ist für Nachbarn nicht störend, sodass die Öffnungszeiten verlängert und ergänzt werden können.

2.2 Wohnbaulandbedarf Wohnen

Da es sich um eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone (Dorfzone) handelt, wird der Nachweis Wohnbaulandbedarf Wohnen geltend gemacht.

Der tatsächliche Baulandbedarf in der Gemeinde Fahrni nach kantonalem Massnahmenblatt A_01 liegt bei 0.8 Hektaren. Die erforderliche Raumnutzerdichte von 39 Raumnutzer pro Hektare wird mit 42 RN/ha übertroffen. Die betroffene Gesamtfläche beträgt ca. 755 m², die unbebaute und damit anzurechnende Teilfläche beträgt ca. 430 m². Der Baulandbedarf der Gemeinde wird nur geringfügig reduziert.

2.3 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Bei der Umzonung von Landwirtschaftszone in die Dorfzone handelt es sich um eine Zunahme des 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen, welche nach dem Massnahmenblatt A_07 diskutiert werden muss.

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine geringfügige Anpassung einer bereits bestehenden und angrenzenden Bauzone. Eine kompakte Siedlungsgrenze bleibt intakt. Auf der umgezonten Fläche werden keine neuen Bauten oder Anlagen erstellt. Sie dient künftig als Grünzeuglagerplatz für die ortsansässige Bevölkerung resp. die lokalen Gartenbaubetriebe. Die Lagerung findet unter freiem Himmel statt und benötigt keine Überdachung oder andersweitigen baulichen Massnahmen. Die Zonenplan-Änderung steht somit in keinem Bezug zur Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin). Zu erwähnen ist, dass in Fahrni als ländliche Gemeinde nahezu alle Bauten und Anlagen in der Dorfzone (WMK) ausgeschieden sind. Eine andere Zone bietet sich für dieses Vorhaben nicht an. In anderen Belangen (SEin) folgt die Gemeinde den kantonalen Bestrebungen bspw. wurde die Mindestzahl Raumnutzer pro Hektare übertroffen. Auch legt die Gemeinde einen besonderen Fokus auf ihre kompakten Häusergruppierungen. Diese Baugruppen sind sehr charakteristisch und ein Identifikationsmerkmal dieser Gemeinde.



Neuer Grünzeuglagerplatz auf der Rückseite der Scheune.

2.4 Nachweis Umgang mit Kulturland

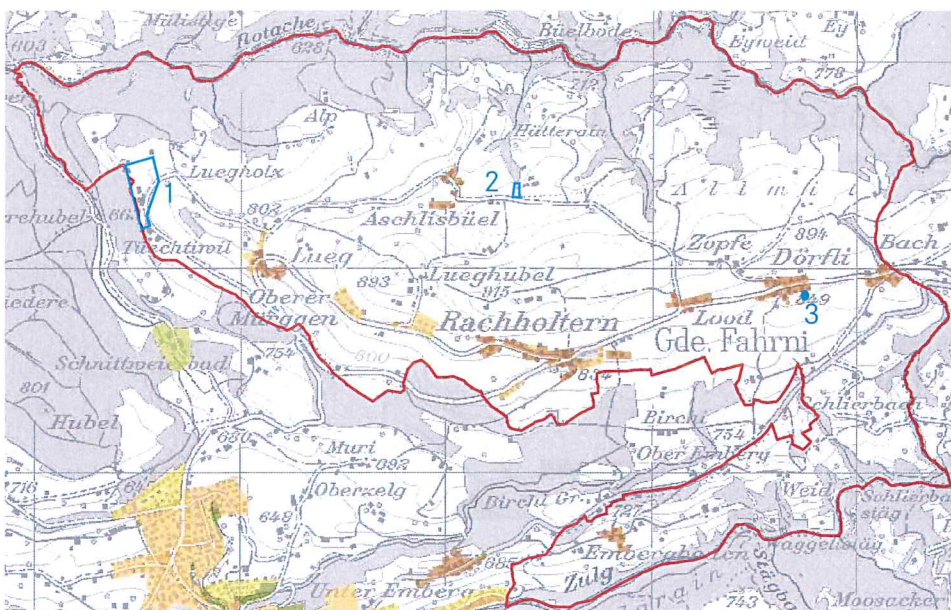
Grundsatz

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden (Kulturland) ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss. Das gilt ganz besonders für die Fruchtfolgeflächen, die ertragreichsten Teile des Kulturlandes. Mit den neuen Bestimmungen in der kantonalen Baugesetzgebung werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Die Arbeitshilfe des Kantons zeigt, wie die neuen Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauverordnung für den Umgang mit Kulturland bzw. Fruchtfolgeflächen anzuwenden sind. Gemäss Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland" müssen Einzonungen bei einer geringfügigen Beanspruchung von Kulturland, d.h. weniger als 300 m², folgende Kriterien erfüllen:

- > Prüfung von Alternativen
- > Interessenabwägung

Prüfung von Alternativen

Innerhalb der bestehenden Bauzone kommt kein Standort in Frage. Grund dafür ist auf der einen Seite die Hanglage der Gemeinde und auf der anderen Seite gehören die meisten Bauzonen der Wohn- oder Dorfzone an, weshalb die Einzonung keiner geeigneteren Alternativzone zugewiesen werden kann. Diese Bauzonen sind zumeist bereits bebaut und beinhalten oftmals auch geschützte resp. erhaltenswerte Objekte. Eine Umzonung von Landwirtschafts- zu Bauland ist unumgänglich. Folgende Parzellen kommen in Frage:



Standortalternativen:

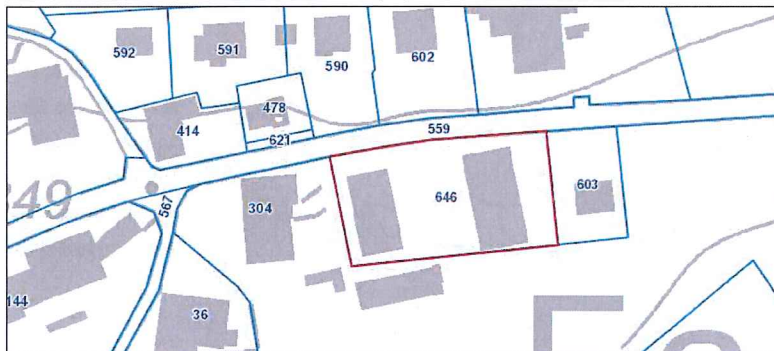
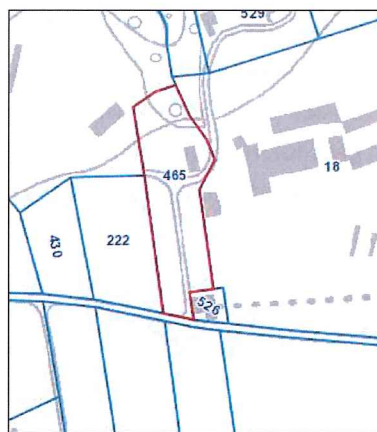
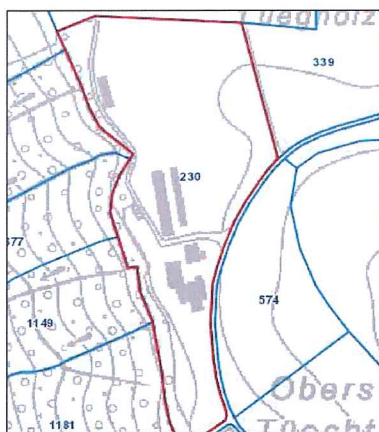
- 1 - Tüechtiwil
- 2 - Äschlisbühl
- 3 - Dörfli

Die Gemeindegrenze ist in rot, die Bauzone in braun, beige und gelb, sowie die Alternativstandorte in blau dargestellt.

Standort 1 Tüechtiwil: Die Parzellen-Nr. 230 liegt in der Landwirtschaftszone und gehört einem Privateigentümer (Landwirt). Abgesehen davon, dass die Zonenkonformität nicht gewährleistet ist, liegt der Standort abseits am Rande der Gemeinde. Die Nutzerinnen und Nutzer müssten mittels PW ans Ende der Gemeinde fahren, um ihren Abfall entsorgen zu können. Eine Anbindung an den ÖV besteht nicht. Die Route führt an einer Mehrzahl an Baugruppen vorbei und sorgt durch Mehrverkehr für negative Emissionen. Ansonsten ist die Parzelle gut mittels PW erreichbar und befindet sich auf einem flachen Terrain.

Standort 2 Viehschauplatz Äschlisbühl: Der Viehschauplatz Aeschlisbühl Parzelle-Nr. 465 ist Eigentum der Gemeinde und befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone. Der Standort ist flach und bietet genügend Platz für die Nutzung. Er befindet sich allerdings abseits der Hauptverkehrsroute (Umweg) und ist nur mittels PW erreichbar.

Standort 3 Dörfli: Der aktuelle Standort in der Baugruppe B liegt zentral am Anfang der Gemeinde. Die Baugruppe "Dörfli" ist von allen Baugruppen gleichermassen erreichbar. Sie ist mittels PW, ÖV und zu Fuss gut erschlossen. Es handelt sich ebenfalls um flaches Landwirtschaftsland. Diese liegt direkt angrenzend an die bestehende Dorfzone.



links: Tüechtiwil
rechts: Äschlis-
bühl
unten: Dörfli

Interessenabwägung

Da grundsätzlich eine Umzonung stattfinden muss, die Anzahl flacher Grundstücke begrenzt und die Erreichbarkeit mittels ÖV oder PW nur bedingt gewährleistet ist, kommt nur der bisherige Standort in Frage. Der Standort hat den Vorteil, dass er für alle Ortsansässigen gleichermassen zugänglich ist.

Die Lage führt zudem zu keiner Verkehrsverlagerung auf weitere Baugruppen, denn der Standort kann von beiden Seiten der Gemeinde in kurzer Zeit erreicht werden. Der Privateigentümer führte bis anhin seine Aufgabe pflichtbewusst aus und möchte dies auch in Zukunft tun. Er ist bereit die Mehrwertabschöpfung zu leisten (siehe Kap. 2.5).

Die Verlagerung der Grünmaterialien auf die Rückseite des Gebäudes ist zudem zu-
träglich für die Lärm- und Geruchsemissionen der Sammelstelle. Bei einer Verlagerung verschwindet zudem die Sicht auf die Entsorgungsstelle für Durchreisende. Die schützens- und erhaltenswerten K-Objekte (Gebäude 85 und 84) werden nicht in Mitleiden-
schaft gezogen.



2.5 Mehrwertabschöpfung

Die Umzonung betrifft eine Fläche von 755.70 m². Der Gemeinderat legt den Baulandpreis auf Fr. 250.00 pro m² fest. Dies ergibt einen Mehrwertabschöpfungsbeitrag von Fr. 50.00 pro m² (20% gem. Baugesetz). Für die eingezonte Fläche von 755m² ergibt sich somit ein Mehrwertabschöpfungsbetrag von Fr. 37'000.00.

Der geforderte Betrag liegt über dem Grenzwert der Mehrwertabschöpfung von 20'000 CHF, eine Abgabe ist somit Pflicht. Der Privateigentümer hat sich bereit erklärt diesen Betrag vollumfänglich zu leisten.

3. PLANERLASSVERFAHREN

Das Projekt wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt.

3.1 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 1. Juni 2017 bis zum 3. Juli 2017 sind keine Einsprachen eingegangen.

Während der zweiten öffentlichen Auflage vom 22. Februar 2018 bis 23. März 2018 sind ebenfalls keine Einsprachen eingegangen.

3.2 Genehmigung

Der Beschluss des Gemeinderates erfolgte am 28. März 2018 nach der öffentlichen Planaufgabe, am 5. April 2018 folgerichtig die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Die Akten können nun dem AGR zur Genehmigung vorgelegt werden.

