

GERINGFÜGIGE ZONENPLANÄNDERUNG "NEUHUSS" VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 24. August 2020

Zonenplanänderung | **Erläuterungsbericht**

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2 Lage und Gegenstand der Zonenplanänderung	4
1.3 Baulandumlegung	5
2. Übergeordnete Vorgaben	6
2.1 Kulturland	6
2.2 Fruchtfolgeflächen	6
2.3 Erschliessung	7
2.4 Naturgefahren	8
2.5 Etappierung und Grenzanpassung	8
2.6 Mehrwertabgabe	8
3. Verfahren	9
3.1 Voranfrage	9
3.2 Öffentliche Auflage	9
3.3 Bekanntmachung Beschluss Gemeinderat	9
3.4 Genehmigung	9

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Oberdiessbach initiierte die vorliegende Zonenplanänderung, da sich die Bebauungsabsichten der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 222, 297 und 343 mit der heutigen baurechtlichen Grundordnung nicht umsetzen lassen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich alle in der Mischzone, wobei ein Teil der Parzelle Nr. 343 zusätzlich in der Landwirtschaftszone liegt. Zurzeit ist die Parzelle Nr. 222 ungenügend erschlossen, weil die Zufahrt zur Bauzone über Landwirtschaftsland führt. Weiter wird es mit der heutigen Ausgangslage nicht möglich sein, den unbebauten Teil der Mischzone im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 343 genügend erschliessen zu können, sollte die Baulücke zwischen den beiden Liegenschaften der Parzellen Nrn. 222 und 297 vorgängig überbaut werden. Ziel der Planung ist deshalb die Überführung der Erschliessungsfläche von der Landwirtschaftszone in die Bauzone, um die rechtmässige Erschliessung sicherzustellen und die Bebauung und Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke ermöglichen zu können.

1.2 Lage und Gegenstand der Zonenplanänderung

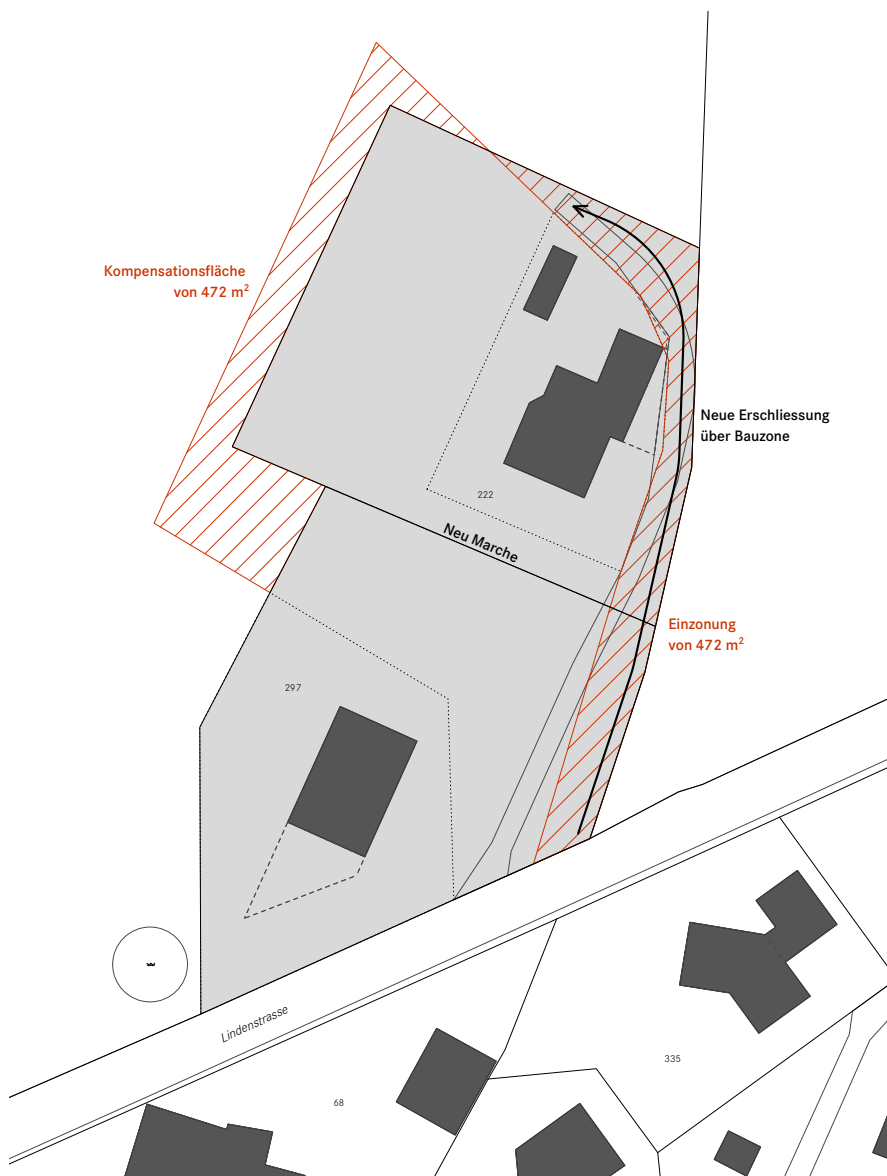
Die Grundstücke befinden sich im Gebietsteil "Neuhus" im Dorf Aeschlen. Die Zonenplanänderung umfasst die Einzonung von 472 m² Landwirtschaftsland in die Mischzone sowie die Auszonung einer gleichen Fläche. Sowohl die Einzonung wie auch die Auszonung betreffen die Parzelle Nr. 343.



Auszug aus dem aktuellen Zonenplan. Die betroffenen Parzellen befinden sich in der Mischzone (violett) oder der Landwirtschaftszone (weiss).

1.3 Baulandumlegung

Die Baulandumlegung ist ein Mittel zur Bereinigung ungünstiger Grundstücksformen und Neuregelung von Erschliessungssituationen. Als Folge der ungenügenden Erschliessung der Grundstücke hat die Gemeinde zusammen mit den Eigentümern der betroffenen Parzellen eine Baulandumlegung mit Grenzbereinigung vereinbart. Die Baulandumlegung beinhaltet die vorgenannte Einzonung im Osten der Parzelle Nr. 343 sowie die Auszonung im Westen derselben Parzelle (siehe Schema unten).



Die Einzonung im Osten wird durch eine flächengleiche Auszonung im Westen kompensiert.

Die Erschliessungsstrasse befindet sich nach der Zonenplanänderung vollständig innerhalb der Bauzone. Auf der Abbildung sind bereits die neu angeordneten Grenzverhältnisse dargestellt.

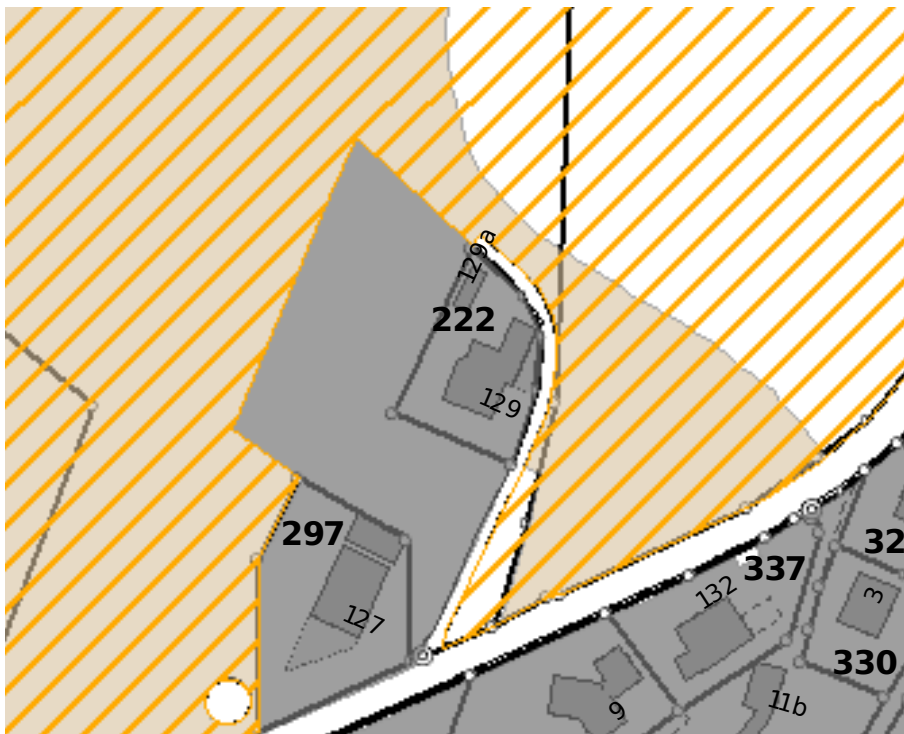
2. ÜBERGEORDNETE VORGABEN

2.1 Kulturland

Die einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 343 weist rund 310 m² Kulturland auf. Es handelt sich dabei um Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) sowie zum Teil um Fruchtfolgefläche (FFF). Nach Art. 8a des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind LN zu schonen und können nur dann eingezont werden, sofern der verfolgte Zweck nicht ohne dessen Beanspruchung erfolgen kann. Nach Art. 11b Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) setzt die Beanspruchung von Kulturland zudem eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Beim vorliegenden Projekt ist, infolge der bestehenden Bauabsichten, die Prüfung von Standortalternativen nicht zielführend. Bei der Einzonung von Kulturland in die Mischzone muss nach Art. 11c Abs. 1 BauV zudem eine minimale Geschossflächenziffer oberirdische (GFZo) realisiert werden. Da die Einzonung vorliegend dazu dient, die Mischzone nachgelagert überhaupt bebauen zu können und diese somit lediglich der Grundstückerschliessung dient, ist es nicht erforderlich, eine Mindestdichte festzulegen. Die Abgrenzung der Einzonung wurde so vorgenommen, um die Landbeanspruchung möglichst gering zu halten.

2.2 Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung der Fläche auf Parzelle Nr. 343 beansprucht ca. 120 m² FFF. Wie unter Punkt 2.1 bereits erwähnt, bestehen für die Einzonung keine Standortalternativen. Zudem wird durch die Einzonung nicht mehr Land eingezont, als für die Sicherstellung einer rechtmässigen Erschliessung effektiv nötig ist. Da es sich um eine geringfügige Beanspruchung von weniger als 300 m² FFF handelt, besteht nach Art. 11g Abs. 3 BauV keine Kompensationspflicht. Die Gemeinde Oberdiessbach verzichtet gestützt auf die vorgenannte gesetzliche Grundlage auf die Kompensation der FFF.

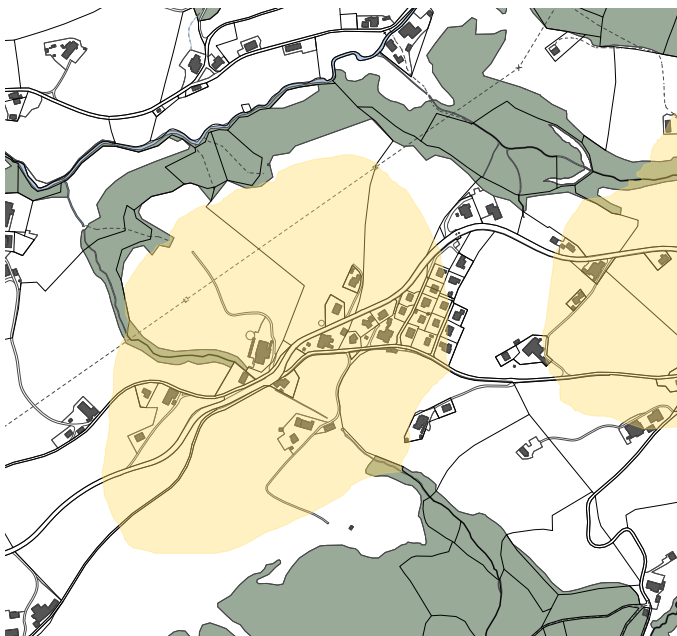


Übersichtskarte Kulturland
(Auszug Geoportal des
Kantons Bern).

- Kulturland, Stand 2019**
- Kulturland ausserhalb von Bauzonen**
- Kulturland ausserhalb von Bauzonen
- Fruchtfolgeflächen**
- FFF ausserhalb von Bauzonen
 - FFF in Sport und Freizeitzonen
 - Unbereinigte Zusatzflächen
- Bauzonen aggregiert**
- Wohn-, Misch- und Kernzonen
 - Arbeitszonen
 - Übrige Bauzonen

2.3 Erschliessung

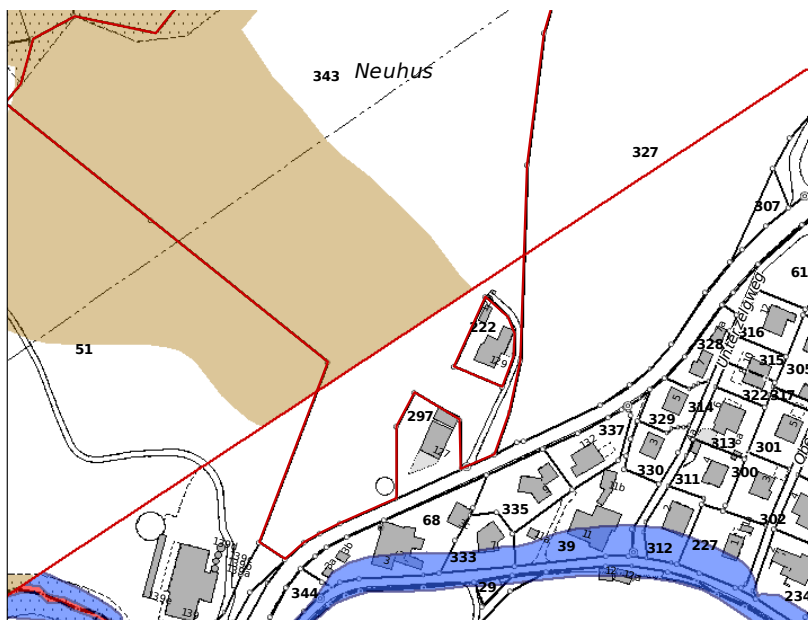
Da es sich bei der einzuzonenden Fläche um Kulturland handelt, ist gemäss Art. 11d Abs. 1 BauV die minimale Erschliessungsgüteklasse (EGK) F vorgeschrieben. Diese Vorgabe wird erfüllt (siehe Karte unten). Das Vorhaben hat bezüglich Erschliessung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ab der Lindenstrasse zudem keine nachteiligen Auswirkungen. Eine Aufhebung des bestehenden, aber nie umgesetzten Detailerschliessungsplans, welcher das betroffene Gebiet überlagert (Genehmigungsdatum: 6. Februar 1980), ist im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu prüfen.



Übersichtskarte
Erschliessungsgüteklasse.
Gelber Bereich: EGK F.

2.4 Naturgefahren

Der nordwestliche Rand der bereits eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 343 befindet sich teilweise im Gefahrenhinweisgebiet für Wassergefahren. Bei Gefahrenhinweisen handelt es sich um Gebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe. Solche Gebiete dürfen nicht neu eingezont werden, solange die Gefahrenstufe nicht definiert wurde. Vorliegend ist der neu einzuzonende Teil des Grundstücks nicht betroffen. Durch die Auszonung der Fläche im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 343 wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand zusätzlich verbessert.



Auszug Naturgefahrenkarte (Geoportal Kanton Bern).

2.5 Etappierung und Grenzanpassung

Da beim Vorhaben keine Mindestdichte realisiert werden muss, kann die Bebauung der unüberbauten Bauzone auch in Etappen erfolgen. Eine Bebauung unter Einhaltung der kommunalen Grenz- und Gebäudeabstände ist mit den neuen Grundstücksgrenzen möglich.

2.6 Mehrwertabgabe

Durch die Planungsmassnahme verändern sich die Landwerte. Zur Ermittlung der Werte vor und nach der Zonenplanänderung wurde eine Berechnung nach anerkannten Methoden vorgenommen. Diese zeigt auf, dass durch die Einzonung mit der flächengleichen Auszonung kein planungsbedingter Mehrwert entsteht. Die Grundeigentümer wurden von der Gemeinde über das Ergebnis der Berechnung orientiert.

3. VERFAHREN

Aufgrund der geringen Beanspruchung von Kulturland sowie der im Bericht beschriebenen Auszonung wird das Vorhaben im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt.

3.1 **Voranfrage**

Zur Vorabklärung einzelner Themenbereiche hat die Gemeinde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 22. August 2019 eine Voranfrage eingereicht. Diese wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 positiv beantwortet. Die Möglichkeit der Durchführung eines geringfügigen Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7 BauV wurde durch das AGR bestätigt.

Da das kantonale Baugesetz sowie die Bauverordnung in der Zwischenzeit revidiert und per 1. März 2020 neu in Kraft gesetzt wurden, haben sich gewisse Änderungen gegenüber der Voranfrage ergeben. Insbesondere wurden die Landwirtschaftliche Nutzflächen wie auch die Fruchtfolgeflächen im betroffenen Gebiet durch den Kanton angepasst (gegenüber der Voranfrage wurden die Flächen von LN und FFF auf Parzelle Nr. 343 verringert). Die im Bericht verwendeten Angaben und Karteninhalte datieren vom 7. April 2020.

3.2 **Öffentliche Auflage**

(nach Art. 122 Abs. 7 BauV – folgt)

3.3 **Bekanntmachung Beschluss Gemeinderat**

(nach Art. 122 Abs. 8 BauV – folgt)

3.4 **Genehmigung**

(folgt)

