

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Date: 16. Jan. 2018	
Time: 10:10	
16. Jan. 2018	
Location:	
Feedback:	

Sachbearbeiter: Frank Weber
G.-Nr.: 150 17 263
Mail: frank.weber@jgk.be.ch

16. Januar 2018

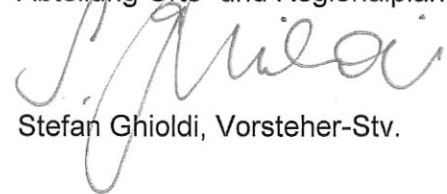
Fraubrunnen; Geringfügige Änderung Zonenplan Grafenried Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV Genehmigung gemäss Art. 61 BauG



1. Die vom Gemeinderat von Fraubrunnen am 16. Oktober 2017 beschlossene geringfügige Änderung des Zonenplans Grafenried wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Fraubrunnen wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV).
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Fraubrunnen unter Beilage der genehmigten geringfügige Änderung des Zonenplans Grafenried (2 Ex.).

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten geringfügige Änderung des Zonenplans Grafenried sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Stefan Ghioldi, Vorsteher-Stv.

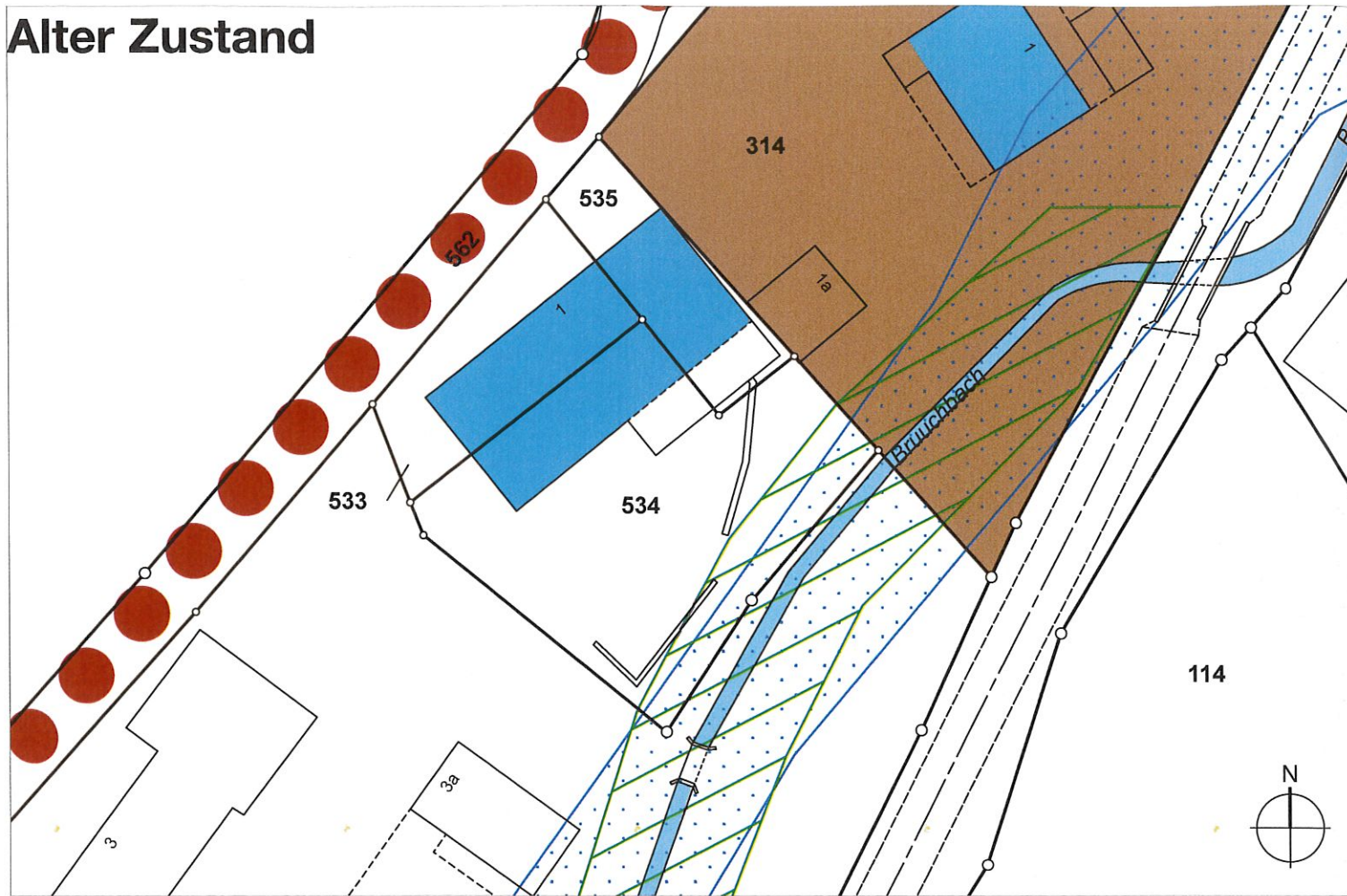
Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

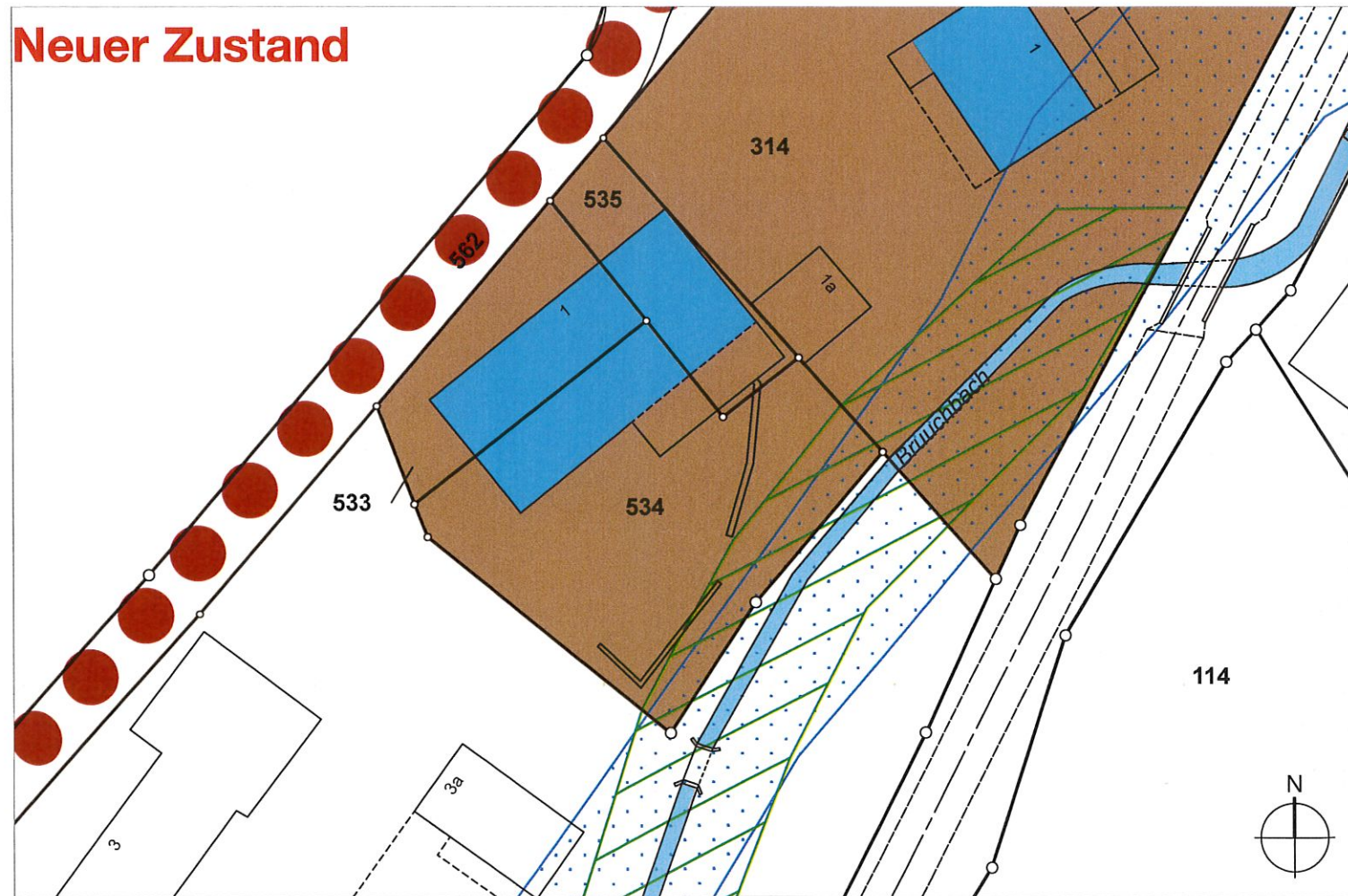
Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL (intern)

Alter Zustand



Neuer Zustand



Einwohnergemeinde Fraubrunnen



TSAP
Städtebau Architektur Planung
Chrützeichweg 4, 3303 Jegenstorf
T 031 761 33 01, F 031 761 33 02
info@tsap.ch, www.tsap.ch

Plannummer
100

Planbezeichnung
**Änderung Zonenplan Siedlung (Einzonung), im Verfahren n. Art. 122 Abs. 7 BauV
Grafenried, Grundstücke Nr. 533, 534 und 535
Mst 1:500**

Index	Ausgabe	Druck / PDF
C	25.10.2017	25.10.2017
Gez.		Datum
mal		19.05.2017

Genehmigung



Ausschnitt Zonenplan Siedlung, August 2012

Legende

Zonen	WL Wohnzone	Schutzobjekte	Ortsbildschutzgebiet
W2 Wohnzone 2-geschossig	K Kernzone bestehend/neu	Landschaftsschutzgebiet	Archäologisches Schutzgebiet
WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig, bestehend/neu	E Erhaltungzone	schützenswerter / erhaltenswerter Bau	GrZ Grünzone / Gewässerbereich
G Gewerbezone	G2 Gewerbezone 2	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS nationale / lokale Bedeutung	
ZoN Zone für öffentliche Nutzung	ZSF Zone für Sport und Freizeit	Hinweise	Gemeindegrenze
ZPP Zone mit Planungspflicht	UeO Überbauungsordnung bestehend	Wald	Gewässer offen / eingedolt
		Naturgefahren	GNS offen / eingedolt
		mittlere Gefährdung	geringe Gefährdung

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom	13.07.2017
Publikation im Amtsanzeiger vom	08.09.2017
Publikation im Amtsblatt vom	13.09.2017
Öffentliche Auflage vom	13.09.2017 – 13.10.2017
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Fraubrunnen, 16.10.2017

Der Gemeindegeschreiber:

[Signature]
Riedo Michael

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16.10.2017

Der Präsident:

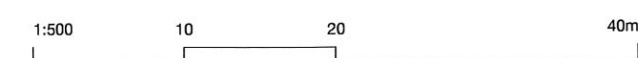
[Signature]
Schär Urs

Der Sekretär:

[Signature]
Riedo Michael

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

[Signature]
16. Jan. 2018



Planformat
A3
© TSAP AG



TSAP
Städtebau Architektur Planung
Chrützeichweg 4, 3303 Jegenstorf

Einwohnergemeinde Fraubrunnen | Kanton Bern
Exemplar für Genehmigung

ERLÄUTERUNGSBERICHT ÄNDERUNG ZONENPLAN

Zonenplan | Einzonung | Erläuterungsbericht

EINZONUNG PARZELLEN GB N° 533, 534 und 535

INHALTSVERZEICHNIS

Um was geht es?	3
1 Gegenstand der Änderung	5
Grundlagen	5
2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Verkehr	8
2.1 Heutiger Zustand	8
2.2 Zukünftiger Zustand	8
3 PLANERLASSVERFAHREN	9
Vorgehen	9
4 Anhang Planungsvereinbarung	10
5 Anhang Vorabklärungen	14
6 Anhang Vorprüfungsbericht	16

Versionenkontrolle:

Version	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
	Juni 2017	Vorprüfung	Einwohnergemeinde Fraubrunnen
	August 2017	Öff. Auflage	Einwohnergemeinde Fraubrunnen
	Oktober 2017	Beschluss	Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Um was geht es?

Das ehemalige Bauernhaus, Buchhofstrasse 1 in 3308 Grafenried wurde im Jahr 1989 zu einem reinen Wohngebäude umgebaut. Die Liegenschaft befindet sich aus historischen Gründen auf drei Parzellen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke besteht seit Jahrzehnten nicht mehr. Die Parzellen grenzen direkt an die Kernzone des Ortsteils Grafenried an, sind aber der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die heutige Eigentümerschaft, deren Mutter in einer der Wohnungen lebt, hat die drei verschiedenen Parzellen im Laufe der letzten Jahre käuflich erwerben können. Es ist die Absicht die heutige bauliche Substanz zu sanieren, insbesondere die technischen Gegebenheiten an den heutigen Stand der Zeit anzupassen und eine zusätzliche Wohnung für die Familie einzubauen.

Die bestehenden Wohnungen, des als erhaltenswert inventarisierten Gebäudes (Hochstud-Ständerbau unter Vollwalmdach) von ca. 1780, sind 3-geschossig und weisen je 6 Zimmer auf. Insbesondere für die Mutter der Eigentümerschaft ist diese zu gross. Es soll eine kleinere Wohnung entstehen, die ihren Bedürfnissen und ihrem Alter entspricht.

Aufgrund der engen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes zu baulichen Erweiterungen von Bauten in der Landwirtschaftszone, ist eine Einzonung im Rahmen eines Planerlassverfahrens zwingend um die vorgesehenen Massnahmen zu ermöglichen.

Somit sind neue planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Bauvorhabens zu schaffen. Im Rahmen einer Voranfrage an die Einwohnergemeinde Fraubrunnen hat der Gemeinderat, gestützt auf die Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR), seine Unterstützung zur Neueinzonung nach Art. 122 BauV zugesichert.

Vorgesehen ist die Einzonung der Landwirtschaftszone (LWZ) in die Kernzone (K). Damit werden die Bau- und Zonenrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des ehemaligen Bauernhauses geschaffen.

Dazu ist ein Planungsverfahren mit Vorprüfung, Auflageverfahren, Beschlussfassung der Gemeinde und Genehmigung durch das AGR notwendig.

Das konkrete Einzonungsgesuch dazu liegt vor und setzt sich aus dem Grundlagenplan und dem Erläuterungsbericht zusammen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist in zwei Teile gegliedert:

- 1 Gegenstand der Änderung
- 2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Verkehr und Parkierung

Standort in
Grafenried
Gde Fraubrunnen



Quelle: GoogleMaps, 2017-05-20

1 Gegenstand der Änderung

Grundlagen

Grundordnung Die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigte Revision der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Grafenried vom Dezember 2003 mit Änderungen bis 2012 bildet auch nach der Gemeindefusion von 2014 zur Gemeinde Fraubrunnen die rechtsgültige Bau- und Zonenrechtliche Grundlage.

Voranfrage AGR / Gemeinderat Fraubrunnen Die Voranfrage der Eigentümerschaft vom 10. November 2015 um Zuweisung in die Kernzone konnte erst nach der Aufhebung des Moratoriums für Einzonungen, aufgrund des im März 2013 durch das Schweizer Stimmvolk angenommene revidierte Raumplanungsgesetz behandelt werden. Der AGR teilte am 26. August 2016 mit, dass eine Einzonung in die Kernzone im geringfügigen Verfahren grundsätzlich möglich ist.

Der Gemeinderat unterstützt das Vorgehen der Einzonung im geringfügigen Verfahren unter Vorbehalt der Möglichkeit einer Mehrwertabschöpfung respektive der Zustimmung zu einem Planungsvertrag.

Planungsvertrag Der Planungsvertrag beinhaltet die Vereinbarung der anstehenden Planungskosten, dem Beitrag an allfällige Infrastrukturkosten und einer möglichen Mehrwertabschöpfung, welche im Rahmen der Einzonung in die Kernzone erzielt werden kann.

Mehrwertabschöpfung Als minimale Lösung hat der Grosse Rat des Kantons Bern am 9. Juni 2016 die neuen Art. 142ff BauG beschlossen. Diese Artikel beinhalten das Vorgehen und die Höhe einer Abschöpfung des Mehrwertes im Rahmen einer Einzonung.

Die Gültsschatzkommission des Kantons Bern hat die Liegenschaft Buchhofstrasse 1 mit den Parzellen 533, 534 und 535 im Rahmen einer Verkehrswertschatzung geprüft. Die Kommission kommt mit Bericht vom 13. März 2017 zum Schluss, dass durch die Einzonung keine relevanten Mehrwerte erzielt werden kann und die Freigrenze von CHF 20'000.00 nach Baugesetz nicht erreicht wird.

Es ist somit keine Mehrwertzahlung geschuldet.

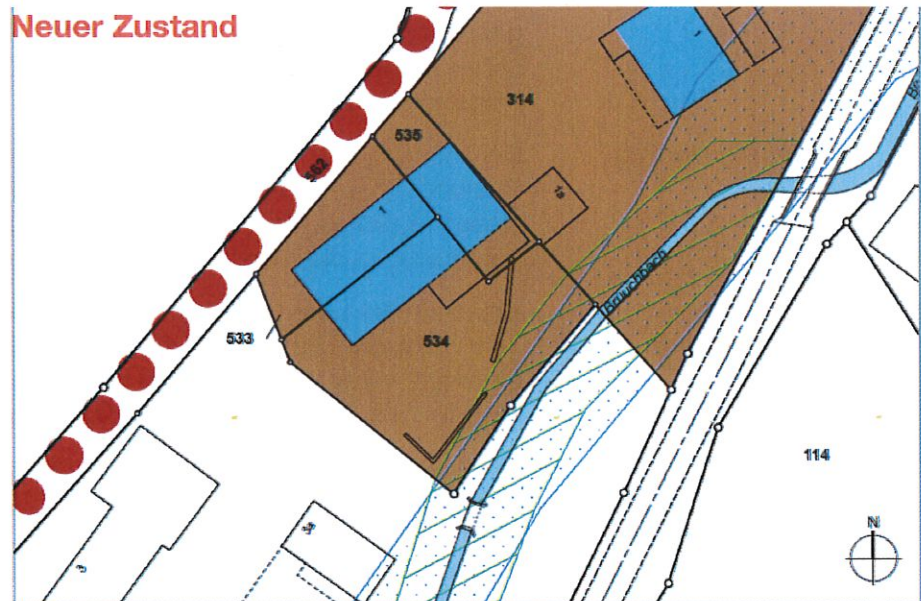
Kennzahlen

Gemeinde	Fraubrunnen 4 (Grafenried)	
Grundstücks-Nr.	533, 534, 535	
Plan-Nr.	1447	
Fläche	191 m ²	Gbbl. 533
	530 m ²	Gbbl. 534
	<u>137 m²</u>	<u>Gbbl. 535</u>
	858 m ²	Total

Aktuell



Neu








Legende

Legende

Zonen

-  WL Wohnzone
-  W2 Wohnzone 2-geschossig
-  K Kernzone bestehend/neu
-  WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig, bestehend/neu
-  E Erhaltungszone
-  G Gewerbezone
-  G2 Gewerbezone 2
-  ZGN Zone für öffentliche Nutzung
-  ZSF Zone für Sport und Freizeit
-  ZPP Zone mit Planungspflicht
-  UeO Überbauungsordnung bestehend

Schutzobjekte

-  Ortsbildschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Archäologisches Schutzgebiet
-  schützenswerter / erhaltenswerter Bau
-  GrZ Grünzone / Gewässerbereich
-  Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz INS nationale / lokale Bedeutung

Hinweise

-  Gemeindegrenze
-  Wald
-  Gewässer offen / eingedolt
-  GNS offen / eingedolt

Naturgefahren

-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung

Verhältnis zur
baurechtlichen
Grundordnung

Die einzuzonenden Parzellen werden der benachbarten Kernzone zugeführt. Für die Umsetzung von baulichen Massnahmen gelten die Bestimmung des Baureglements im Besonderen Art und Mass der Nutzung dieser Nutzungszone.

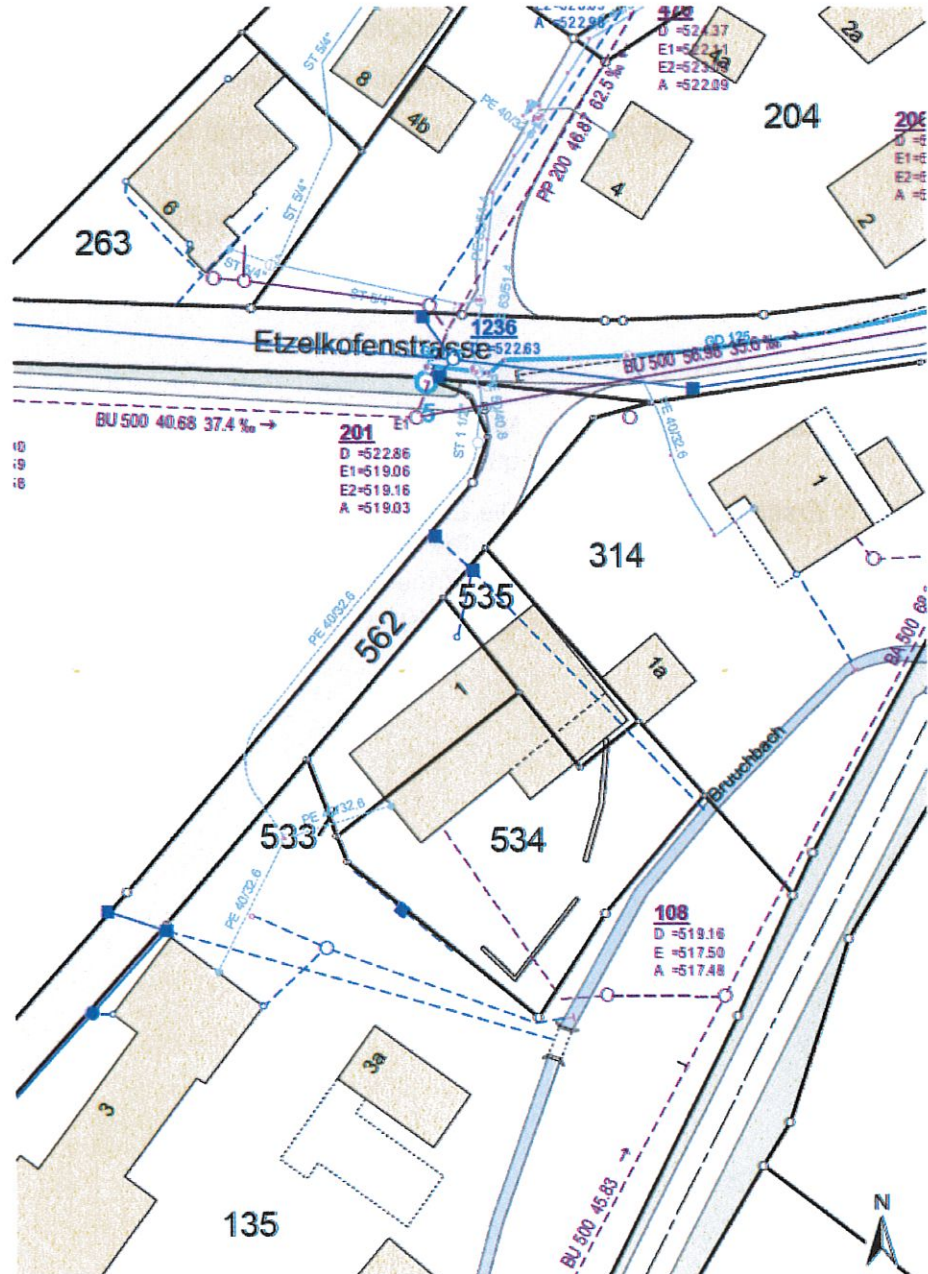
Entwässerung

In Bauzonen gilt die Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation/ARA. Die Liegenschaft Buchhofstrasse 1 verfügt bereits über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation/ARA.

Versorgung

Die Liegenschaft Buchhofstrasse 1 ist an die Versorgungsleitungen (Wasser / Elektrizität) angebunden.

Werkleitungen IST-
Situation



Quelle: GIS-Daten der Gemeinde
2017-05-30

2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Verkehr

2.1 Heutiger Zustand

- Zustand heute* Die betroffenen Kleinparzellen sind Teil eines ehemaligen Kleinbauernhauses innerhalb des Dorfkernes der Ortschaft Grafenried. Die im Bauinventar als erhaltenswert aufgeführte Liegenschaft von ca. 1780 beansprucht aus historischen Gründen alle drei Parzellen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzellen ist nicht möglich.
- Am südöstlichen Rand fliesst der Bruuchbach.
- Erschliessung heute* Die Liegenschaft verfügt bereits heute über den direkten Anschluss an die Buchhofstrasse.
- Die Parkierung erfolgt vollumfänglich auf den bestehenden Parzellen.

2.2 Zukünftiger Zustand

- Künftiger Zustand* Mit der beabsichtigten Einzonung in die Kernzone werden die qualitativen Aspekte des Orts- und Landschaftsbild nicht gemindert.
- Erschliessung* Die Erschliessung wird unverändert beibehalten. Die Parkierung wird auf der einzuzonenden Fläche erfolgen. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der gesetzlichen Grundlage von Art. 52-54 BauV.

3 PLANERLASSVERFAHREN

Vorgehen

Schritte

Es ist vorgesehen, die Einzonung in einem vom Baugesuch unabhängigen Verfahren durchzuführen.

Die Beschlussfassung der Einzonung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV durch den Gemeinderat.

Termine

Entwurf Einzonung und Erläuterungsbericht	Mai 2017
1. Vorprüfung Einzonung	Juli 2017
Evtl. Schlussprüfung	-
Öffentliche Auflage	13.09.2017 bis 13.10.2017
Evtl. Einigungsverhandlungen	keine
Beschluss Gemeinderat:	16.10.2017
Genehmigung Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Kanton Bern:	16. JAN. 2018

4 Anhang Planungsvereinbarung

PLANUNGSVERTRAG

24.04.2017

zwischen

Einwohnergemeinde Fraubrunnen, vertreten durch den Gemeinderat,
Zauggenriedstrasse 1, 3312 Fraubrunnen

Auftraggeberin

und

Grundeigentümer/in, Markus und Susanne Studer-Moser, Buchhofstrasse 11, 3308 Grafenried

Auftragnehmer

betreffend

Erarbeitung der Planungsgrundlagen zur geringfügigen Änderung der Baurechtlichen Grundordnung Grafenried vom 15.06.2004 nach Art. 122 BauV, für die Parzellen 533-535

1. Orientierung / Ausgangslage

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Grafenried (heute Fraubrunnen) wurde durch die zuständige kantonale Stelle am 15.06.2004 rechtskräftig genehmigt. Im neuen Zonenplan wurden die Parzellen Gbbl Nr. 533-535 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Grundeigentümer (Auftragnehmer) haben am 10.11.2015 um Zuweisung der Parzellen in die Kernzone ersucht. Mit dem laufenden Moratorium für Einzonungen aufgrund des im März 2013 durch das Schweizer Stimmvolk angenommenen revidierten Raumplanungsgesetzes musste das Begehren zurückgestellt werden. Die Grundeigentümer haben nach der Aufhebung des Moratoriums am 07.06.2016 erneut um eine Einzonung ersucht, welche vom Gemeinderat am 04.06.2016, unter Vorbehalt der Möglichkeit der Vornahme einer Mehrwertabschöpfung, gutgeheissen wurde. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 26.08.2016 bestätigt, dass eine Einzonung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV grundsätzlich möglich ist. Dieser Planungsvertrag wird zur Vereinbarung der anstehenden Planungskosten abgeschlossen. Ebenfalls wird der Bereich der Mehrwertabschöpfung angeschnitten.

2. Grundlagen

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage für diesen Planungsvertrag

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde 15.06.2004
- Gesuche der Grundeigentümerschaft vom 10.11.2015 und 07.06.2016
- Briefe des Gemeinderates vom 18.12.2015 und 25.07.2016
- Brief vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 26.08.2016
- Schätzungsdokument über die Abgeltung der Planungsmehrwerte vom 13.03.2017 der Gült-schätzungskommission

3. Planungsauftrag

Die Einwohnergemeinde Fraubrunnen beauftragt den eingangs bezeichneten Auftragnehmer mit der Erarbeitung der Planungsgrundlagen für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung Grafenried vom 15.06.2004, für die Parzellen Gbbl Nr. 533-535. Die Änderung beinhaltet die folgenden Planungsinstrumente:

- Zonenplan
- Allenfalls Baureglement
- Erläuterungsbericht

4. Zusammenarbeit

Die Parteien vereinbaren, dass die Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung in gegenseitiger Zusammenarbeit erfolgt. Die folgenden Rahmenbedingungen werden von allen Beteiligten akzeptiert:

- Planungsbehörde im Sinn von Art. 66 Abs. 1 BauG ist der Gemeinderat von Fraubrunnen
- alle Betroffenen arbeiten in einem offenen und transparenten Verfahren zusammen
- die Betroffenen verpflichten sich, zu trag- und konsensfähigen Lösungen beizutragen

- sämtliche Kosten, welche durch die Planungsarbeiten entstehen, werden vom Auftragnehmer übernommen.
- an der Begleitung der Erarbeitung der Planungsgrundlagen sind die folgenden Partner beteiligt:
 1. Grundeigentümer: als Auftragnehmer
 2. Planungsteam Bauherrschaft: TSAP, Thomas Stettler, Jegenstorf
 3. Planungsteam Gemeinde: Bauverwaltung und zuständiger Gemeinderat Planung
 4. Juristische Beratung: Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

Die Beteiligten führen entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten Sitzungen durch und bereiten die Entscheidungsgrundlagen zu Handen der Planungsbehörden vor.

5. Kosten der Planungsarbeiten

Die Kosten für die Planungsarbeiten inkl. allen Nebenkosten und der Mehrwertsteuer trägt grundsätzlich der Auftragnehmer. Die Kosten der Bauverwaltung, der Planungsbehörden und allenfalls des juristischen Beraters der Gemeinde werden durch den Auftragnehmer übernommen. Die Aufwände der Bauverwaltung und der Gemeindegremien werden gemäss Tarif zum Gebührenreglement Fraubrunnen weiterverrechnet (Aufwandgebühr II). Allfällige Kosten für die juristische Begleitung werden im Umfang der Rechnung des Fürsprechers weiterverrechnet.

6. Mehrwertabgeltung

Der Gemeinderat hat im Brief vom 25.07.2016 mitgeteilt, dass eine Einzonung von der Möglichkeit einer Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwertes abhängig gemacht wird. Die Mehrwertabschöpfung beträgt 20 % des Mehrwertes. Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbaren zur Schätzung des Mehrwertes einen unabhängigen Schätzer beizuziehen.

Aufgrund der Prüfung des Mehrwertes durch die Gülterschätzungskommission vom 13.03.2017 konnte festgestellt werden, dass die Freigrenze von Fr. 20'000 nach Baugesetz nicht erreicht wird. Es ist somit keine Mehrwertzahlung geschuldet.

7. Infrastrukturverträge

Die Parteien halten sich vor, für allenfalls durch das Bauvorhaben ausgelöste, nötige öffentliche Erschliessungsanlagen einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Werden zusätzliche öffentliche Erschliessungsanlagen, ausgelöst durch das Bauvorhaben auf den Parzelle 553-555 notwendig, übernimmt der Auftragnehmer sämtliche anfallende Kosten (Planung und Realisierung).

8. Übertragbarkeit


Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf jede Art von Rechtsnachfolgern zu übertragen. Der Vertrag ist auch auf all-fällige Auftragnehmer (Architekten / Planer / etc.) übertragbar.


9. Unterzeichnung

Der vorliegende Vertrag wird in zwei Exemplaren unterzeichnet, je ein Exemplar ist für den Auftrag-geber und den Auftragnehmer bestimmt.


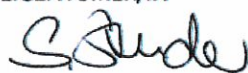
Fraubrunnen, den - 4. Mai 2017

EINWOHNERGEMEINDE FRAUBRUNNEN


Gemeindepräsident
Urs Schär


Gemeindeschreiber
Michael Riedo

DER/DIE GRUNDEIGENTÜMER/IN

 
Markus und Susanne Studer-Moser

5 Anhang Vorabklärungen



Dorfstrasse 10
CH-3308 Grafenried
T +41 31 760 30 40
F +41 31 760 30 39

bauverwaltung@fraubrunnen.ch
www.fraubrunnen.ch
PC-Konto 30-573-4

FRAUBRUNNEN BAUVERWALTUNG

Herr und Frau
Markus und Susanne Studer-Moser
Buchhofstrasse 11
3308 Grafenried

Marc Eggimann
marc.eggimann@fraubrunnen.ch
Laufnummer Axioma: 2014 - 539
Amtliche Baudossiernummer:

Grafenried, 19. September 2016 | me

Gesuch um geringfügige Zonenplanänderung – Voranfrage AGR

Sehr geehrte Frau Studer, sehr geehrter Herr Studer

Wie am 25.07.2016 informiert, hat der Gemeinderat Ihr Gesuch um Einzonung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Prüfung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung teilte am 26.08.2016 mit, dass eine Einzonung im geringfügigen Verfahren grundsätzlich möglich ist.

Sie erhalten den Brief des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zur Kenntnisnahme zugestellt. Die Kommission Bau und Planung wird das Geschäft an der Sitzung vom 24.10.2016 behandeln. Wir werden Sie danach über das weitere Vorgehen informieren.

Freundliche Grüsse
Bauverwaltung Fraubrunnen

Marc Eggimann
Stv. Bauverwalter

Beilage: *Brief AGR vom 26.08.2016*

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Beme

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Fraubrunnen	
Archiv Nr.	2014 - 559
Scan erledigt	
Erst- Zweit- Kopie	31. Aug. 2016
Geht an:	
Kopie z.K.	

Gemeindeverwaltung
Zauggenriedstrasse 1
3312 Fraubrunnen

Sachbearbeiter: Frank Weber
G.-Nr.: 450 16 560
Mail: frank.weber@jgk.be.ch

26. August 2016



Fraubrunnen; Änderung Zonenplan, Parzellen 533 bis 535, Grafenried, Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Ihre Anfrage. Gerne beantworten wir diese wie folgt:

Eine Einzonung des überbauten Bereichs der erwähnten Parzellen im Verfahren nach Art. 122 BauV ist grundsätzlich möglich.


Die Abgrenzung der Zone ist so vorzusehen, dass eine Weiterentwicklung des Gebäudes inkl. die erforderliche Parkierung möglich ist (ca. Mass des kleinen Grenzabstands zur Südostfassade).

Darzustellen sind die Zustände „alt“ und „neu“ in Ausschnitten des Zonenplans. Die Zonenabgrenzung ist zu vermessen. Eine Begründung der Einzonung ist in einem kurzen Erläuterungsbericht darzulegen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Frank Weber, Planer

6 Anhang Vorprüfungsbericht

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr.:
Mail:

Frank Weber
450 17 487
frank.weber@jgk.be.ch

13. Juli 2017

Gemeindeverwaltung Fraubrunnen	
Archiv Nr.	
Stat. erledigt	
per vom	18. Juli 2017
Geht an	
Kopie z.K.	

Gemeindeverwaltung Fraubrunnen
Zauggenriedstrasse 1
3312 Fraubrunnen



Fraubrunnen; Grafenried, Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 533, 534 und 535 Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juli 2017 ist bei uns die Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 533, 534 und 535 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplanänderung 1:500
- Erläuterungsbericht

Unsere Beurteilung bezieht sich auf den eingereichten Plan und Erläuterungsbericht vom 12. Juni 2017.

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan Parzellen Nrn. 533, 534 und 535 zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Materielle Genehmigungsvorbehalte

Keine.

3. Formelle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Zonenplan

3.1.1 Titel

Bitte das Verfahren vermerken:

. Änderung Zonenplan ...im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

3.1.2 Genehmigungsvermerke

Bitte den Punkt Einsprachen unterteilen in:

. Einspracheverhandlungen am

. erledigte Einsprachen

. unerledigte Einsprachen

4. Weiteres Vorgehen

Die Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.16-Npl-BE oder neuer sind gemäss „Anwenderhandbuch Datenmodell Nutzungsplanung“ vollständig zu erfassen und nachzuführen. Die Daten sind via FTP-Transferraum in die dafür vorgesehene Dateiablage zu laden und dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (zwingender Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG);
- Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

- Überzählige Dossier retour