

Sonderausgabe

Nr. 02/2023

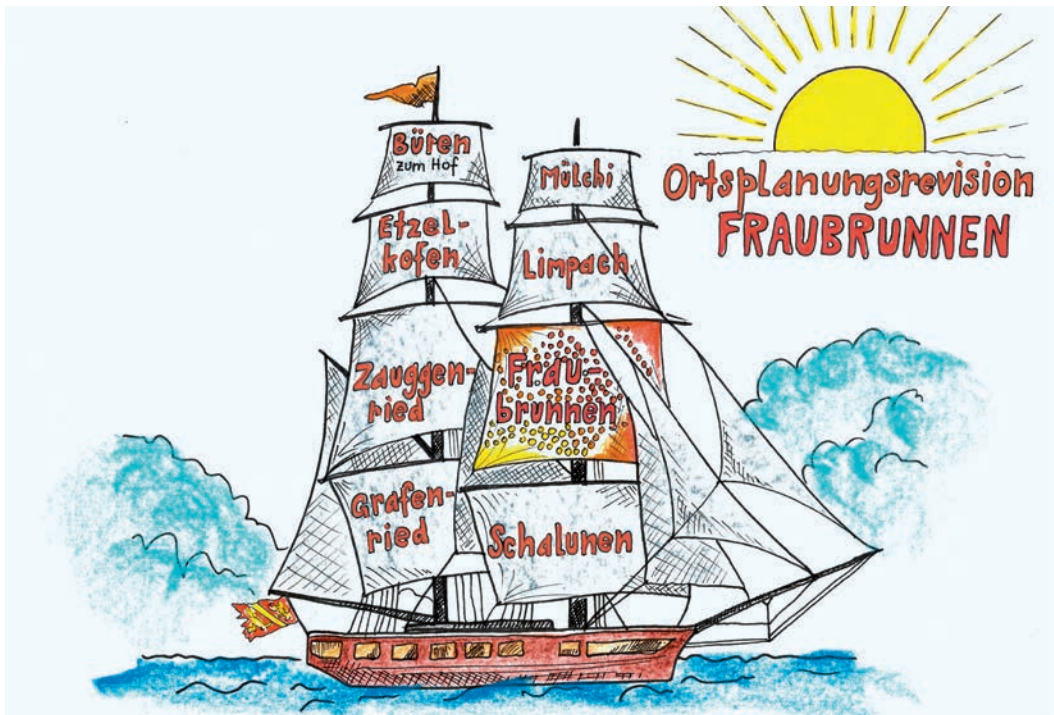


FRAUBRUNNEN

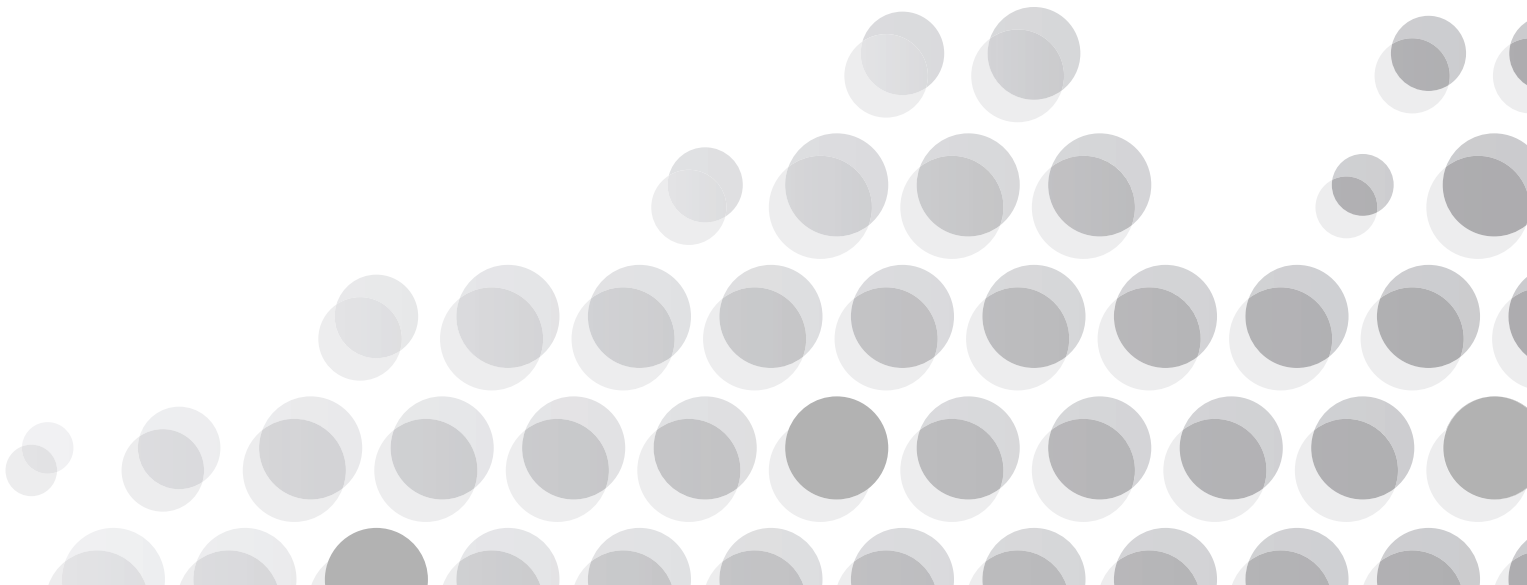
# GIB 8

GemeindeInformationsBlatt der 8 Dörfer

Büren zum Hof, Etzelkofen, Fraubrunnen, Grafenried, Limpach, Mülchi, Schalunen, Zauggenried



1 Vorwort | 4 Gemeindeversammlung



Inhaltsverzeichnis

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. Vorwort .....             | 1 |
| 2. Gemeindeversammlung ..... | 4 |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Herausgeber                                       | Gemeinderat Fraubrunnen        |
| Druck   | Druckerei Glauser, Fraubrunnen |
| Auflage   | 2'650 Stück                    |
| Nächste Ausgabe                                   | Mitte November 2023            |
| Redaktionsschluss                                 | Freitag, 29. September 2023    |
| Annahmestelle:<br>Gemeindeschreiberei Fraubrunnen | redaktion@fraubrunnen.ch       |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Hinweise                 | Der Redaktionsschluss ist verbindlich   |
| Schriftgrösse und Bilder | Schrift Segoe UI<br>Schriftgrösse Titel: 12; Text: 10<br>Seitenrand oben: 3 cm<br>Seitenränder seitlich und unten: 2 cm<br>Text ist <b>zweispaltig</b> im Flattersatz,<br>ohne automatischer Silbentrennung zu schreiben<br>Für Logos oder Bilder ist genügend Platz einzurechnen |
| Bild Titelseite:         | Thomas Hofer  |

## Vorwort

---

Liebe Bevölkerung der Gemeinde Fraubrunnen,

Mit der Übernahme meines Amtes als Gemeinderätin von Fraubrunnen mit dem Ressort Bau und Planung, wurde ich gleichzeitig ein Mitglied der Ortsplanungskommission. Bei meiner ersten Sitzung im März 2022 ging es um die Mehrwertabgaben. Hier realisierte ich zum ersten Mal, welche enorme Arbeit bereits von der Ortsplanungskommission geleistet wurde.

Nachdem die 8 Dörfer im Jahr 2014 zu einer Gemeinde fusionierten, war bald einmal klar, dass es eine Ortsplanungsrevision zwingend brauchte, so dass die verschiedenen Planungsinstrumente zusammengeführt und natürlich auch überarbeitet werden konnten. Der entsprechende Rahmenkredit wurde an der Gemeindeversammlung im Jahr 2017 genehmigt.

Die Ortsplanungskommission formierte sich mit dem Gemeindepräsidenten Urs Schär, dem stellvertretenden Gemeindepräsidenten Peter Iseli und dem Gemeinderat Bau und Planung Pablo Loosli, der die Kommission auch leitete.

Walter Thie, Kommissionsmitglied Bau und Planung und dipl. Architekt FH sowie Marc Eggimann, dem stellvertretenden Bauverwalter, waren ebenfalls mit dabei.

Es war selbstverständlich, dass es für ein Projekt dieser Grössenordnung externe Fachpersonen brauchte. So wurde das Team dann ergänzt mit Barbara Wittmer, Geografin und Raumplanerin vom plan:team, Urs Eymann, Jurist/Fachanwalt Bau- und Immobilienrecht und Adrian Kräuchi, Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektur.

Ich war beeindruckt, mit welchem Engagement und Fachwissen zum inhaltlichen Teil, aber auch mit Wissen zu der Gemeinde selbst, die enorme Aufgabe gelöst wurde. Stets war der Hauptfokus Instrumente zu erschaffen, die praktisch und einfach umsetzbar waren und sowohl raumplanerisch, aber auch den Wünschen der Bewohnenden der Gemeinde Fraubrunnen möglichst gerecht werden kann.

Ich bedanke mich bei der Ortsplanungskommission von Herzen für die jahrelange fachlich und sozial hochkompetente Arbeit.

*Ursula Hafed,  
Gemeinderätin Ressort Bau und Planung*

Länger als geplant. Ziele aus Sicht der Ortsplanungskommission (OPK) und des Gemeinderates erreicht. Qualitatives und massvolles Wachstum. Schonender Umgang mit der Landschaft. Schutz von landwirtschaftlichen Produktionsflächen wie auch wertvollen Landschaftsgürteln. Vorgaben Kanton erfüllt. Das sind zusammengefasst die Zielvorgaben, die mit der nun abstimmungsreifen Vorlage erreicht wurden.

Hinter diesen Zielen steckt die Komplexität einer Materie, die sich ohne intensive Auseinandersetzung damit nicht ohne weiteres erschliesst. Mitgetragen und gestaltet wurde der Prozess von Bürgern, Bauherrschaften, Parteien, Verbänden, Landwirtschaft und Gewerbe sowie auch von den zuständigen kantonalen Ämtern. Die geringe Zahl von Einsprachen kann als Qualitätszeichen interpretiert werden. Bis auf eine konnten die Einsprachen in Verhandlungen alle bereinigt werden.

Sorge tragen zu unserem Lebensraum heisst Sorge tragen zu unserer über Jahrhunderte gewachsenen Kulturlandschaft. Planerisch heisst das sowohl landwirtschaftliche Produktionsflächen, wie auch ökologisch wertvolle Landschaftsgürtel zu schützen. Dazu gehören auch die schützenswerten Dörfer von nationaler Bedeutung. Verknüpft mit dem Anliegen nach massvollem Wachstum heisst das aber auch Bauflächen im Siedlungsraum optimal ausnützen.

Ist das gelungen? Werfen Sie einen Blick in die Siedlungs- oder Landschaftspläne! Ob der grosse Wurf gelungen ist, ein Wunsch, der so an mich herangetragen wurde, lasse ich offen. In Bezug auf Qualitätssicherung einerseits – und Schutz landwirtschaftlicher Produktionsflächen andererseits hat das Planungsteam mit der Gemeinde innovative Lösungen entwickelt. Verknüpft mit der Ortsplanung wurde auch mit einer umfassenden Landwirtschaftsplanung begonnen. Damit konnten wichtige Ergebnisse rund um Fragen der Landschaftsschongebiete und der Gewässerräume in die Revision einfließen.

Die Siedlungsgebiete, die acht Dörfer unserer politischen Gemeinde, sind nach dem gleichen Konzept strukturiert. Mit der Ortsplanungsrevision erreichen wir planerisch das Zusammenführen der acht Dörfer zu einer Gemeinde. Damit wird für eine Dauer von knapp einer Generation den neuen Gegebenheiten angepasst, Planungs- und damit Rechtssicherheit in einem wie erwähnt äusserst komplexen und dynamischen Thema gegeben.

Ihnen liebe GemeindebürgerInnen danke ich für das Interesse, hoffe und wünsche, dass ich Sie zum Weiterlesen ermuntern konnte und selbstredend empfehle ich Ihnen, der Vorlage an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

*Pablo Loosli, Präsident der Ortsplanungskommission, Altgemeinderat*

### **Änderungen seit der öffentlichen Auflage vom November/Dezember 2022**

Die Baurechtliche Grundordnung, über welche an der Gemeindeversammlung beschlossen wird, wurde vom 11. November bis 12. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte die Bevölkerung die Unterlagen prüfen und auch eine Einsprache einreichen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, aufgrund von Einsprachen und anderer eingebrachten Anliegen, noch folgende Änderungen seit der öffentlichen Auflage an der Planung vorzunehmen:

#### Baureglement:

##### *Art. 1.3 Landwirtschaftliche Planung*

In der Einleitung des Baureglements, Art. 1.3, wird auf die Landwirtschaftliche Planung Fraubrunnen verwiesen. Zur besseren Verständlichkeit des Projekts der Landwirtschaftlichen Planung Fraubrunnen und der Abgrenzung zur baurechtlichen Grundordnung wird die Kommentarspalte im Baureglement und der Erläuterungsbericht zur Baurechtlichen Grundordnung ergänzt.

##### *Art. 2.12 Autoabstellplätze*

Mit dem Artikel 2.12 verfolgt der Gemeinderat das Ziel, Besucherparkplätze sicherzustellen. Besucher sollen die Fahrzeuge nicht auf öffentlichem Grund abstellen. Im Erläuterungsbericht wird die Vorschrift für die kommende Praxisanwendung ausführlicher umschrieben.

##### *Art. 2.13 Energie*

Mit dem Art. 2.13 verfolgte der Gemeinderat das Ziel, die Ladeinfrastruktur der Elektromobilität zu fördern. Der Kanton Bern hat auf 1.1.2023 das neue Energiegesetz in Kraft gesetzt. Die damit verbundenen kantonalen Regelungen erlauben es, den Artikel 2.13 des Baureglements zu streichen. Die Ziele werden neu bereits auf Kantonaler Ebene verfolgt.

##### *Art. 3.1 Abs. 2 Klein- und Anbauten sowie Art. 3.2 Kleinere Gebäude/eingeschossiger Gebäudeteil*

Die Vorschrift verfolgt das Ziel, kleinere, unbedeutendere Bauten beim Mass des notwendigen Grenz-

abstandes zu privilegieren. Diese Bauten können bis zu einer gewissen Höhe und Fläche näher an die Parzellengrenze gesetzt werden. Das Mass der maximalen Höhe wird beim Giebel von 4 m auf 5 m erhöht. Damit soll der Bau von Steildächern gefördert werden.

##### *Art. 3.5 Gebäudelänge*

Das Ziel der Vorschrift ist, die Gebäude in der Länge zu begrenzen. Neu werden Anbauten nicht mehr an die Gebäude angerechnet, wenn die Masse nach Art. 3.4 Baureglement eingehalten werden (Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker). Damit wird eine Gleichsetzung des Anbaus mit den vorspringenden Gebäudeteilen im Bereich der Anrechenbarkeit an die Gebäudelänge verfolgt.

##### *Art. 4.1 Art und Mass der Nutzung*

In den Mischzonen 2-geschossig und 3-geschossig wird die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um 50 cm erhöht. Dadurch entsteht insbesondere bei bereiteren Gebäuden mehr Spielraum im Steildachbereich. Dies ist eine Anpassung an das Musterbaureglement des Kantons Bern.

##### *Art. 4.8 «ZÖN 4 Schule / Verwaltung Fraubrunnen»*

Die Feuerwehr und der Werkhof Fraubrunnen befinden sich bereits heute in dieser Bauzone. Die Nutzungen Feuerwehr und Werkhof werden im Baureglement explizit ergänzt, damit die Zonenkonformität sichergestellt wird.

##### *Art. 5.1 ZPP 2 «Mühle Fraubrunnen», ZPP 3*

*«Areal Möbelfabrik Fraubrunnen, ZPP 5 Hofmatte Süd Fraubrunnen, ZPP 7 Bahnhofstrasse, Schalunen*  
In den neuen Zonen mit Planungspflicht verfolgte der Gemeinderat das Ziel, die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität zu fördern. Die Ziele werden neu bereits auf Kantonaler Ebene verfolgt, womit sich ein Artikel im Baureglement der Gemeinde erübrigt.

##### *Art. 5.1 ZPP 5 Hofmatte Süd Fraubrunnen*

Der minimale Zonenabstand zu den Nachbarparzellen wird von 3 m auf 5 m erhöht. Damit entsteht ein grösserer Zwischenraum zwischen den kommenden Neubauten und den bestehenden angrenzenden Gebäuden.

##### *Art. 6.12 Gewässerraum*

Im Gewässerraum wird die Landwirtschaft bei der Bewirtschaftung der Felder eingeschränkt. Unter gewissen Voraussetzungen kann der Kanton Bern Ausnahmegewilligungen von den Einschränkungen erteilen. Solche Ausnahmegewilligungen sind auf sechs zusätzlichen Parzellen möglich, womit

diese im Baureglement und im Zonenplan Landschaft ergänzt wurden.

#### *Art. 6.17 Ersatzmassnahmen*

In der Kommentarspalte wird klarer formuliert, dass Hecken und Feldgehölze geschützt sind.

#### Zonenplan Siedlung Süd

##### *Parzelle 308, Grafenried*

Mit einer flächengleichen Auszonung und Einzonung wird das Ziel verfolgt, die Parzelle besser überbauen zu können. Zwei Bachläufe schränken die Bebauungsmöglichkeiten ein.

#### Zonenplan Landschaft Süd

##### *Parzelle 240, Zauggenried*

Die vorhandene Ufervegetation beschränkt sich in der Ausdehnung auf die Parzellen 15 und 448. Daher wird die Planmarkierung der Ufervegetation von der Parzelle 240 entfernt.

##### *Parzelle 243, Zauggenried*

Die vorhandene Hecke beschränkt sich in der Ausdehnung auf die Parzelle 445. Daher wird die Planmarkierung der Hecke von der Parzelle 243 entfernt.

##### *Parzellen 74, 242, 375, Zauggenried*

Gemäss Art. 6.12 Baureglement (Gewässerraum) wird auf diesen Parzellen die Markierung für die Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen ergänzt.

#### Zonenplan Landschaft Nord

##### *Parzellen 359, 38, 482, Fraubrunnen*

Gemäss Art. 6.12 Baureglement (Gewässerraum) wird auf diesen Parzellen die Markierung für die Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen ergänzt.

#### UeO Hohlenweg, Grafenried

Der Überbauungsplan wird in folgenden Bereichen aktualisiert:

- Bauinventar Kanton Bern – Entfernung Markierung erhaltenswertes Gebäude
- Nutzungsplanung Fraubrunnen – Markierung Ortsbildschutzgebiet

Diese Änderungen werden, zusammen mit allfälligen Änderungen, welche an der Gemeindeversammlung vom 21.8.2023 beschlossen werden, nach der GV nochmals öffentlich aufgelegt (2. öffentliche Auflage mit Einsprache Möglichkeit). Die Änderungen sind in den Beschlussdokumenten berücksichtigt und detailliert in den vorbereiteten Entwurfsunterlagen für die kommende 2. öffentliche Auflage farblich ausgewiesen. Die Unterlagen

sind unter [www.fraubrunnen.ch](http://www.fraubrunnen.ch) und auf den 3 Verwaltungsstandorten einsehbar.

#### **An der Ortsplanungsrevision haben mitgearbeitet:**

Planteam S AG, vertreten durch Barbara Wittmer  
Raumentwicklung, Städtebau, Geoinformation,  
Bern

Adrian Strauss  
Raumplanung, Entwicklung, Städtebau, Bern  
(Bis Ende 2018)

Landplan, vertreten durch Adrian Kräuchi  
Landschaftsplanung, Lohnstorf

ecoptima, vertreten durch Maxime Jeanneret  
Raum, Verkehr, Umwelt, Recht, Bern  
(UeO Hohlenweg, Grafenried)

Planar AG für Raumentwicklung,  
vertreten durch Rita Gnehm  
Energieplanung, Zürich

CSD Ingenieure AG, vertreten durch  
Séverine Boll  
Gefahrenkarten, Liebefeld

Advokaturbüro Urs Eymann  
Bau- und Planungsrecht, Konolfingen

Ortsplanungskommission Fraubrunnen  
Pablo Loosli, Präsident

Urs Schär  
Peter Iseli  
Ursula Hafed

Walter Thie  
Marc Eggimann, Bauverwaltung

Gemeinderat Fraubrunnen und  
Kommission Bau und Planung Fraubrunnen



## 2. Gemeindeversammlung

### Einladung zur Gemeindeversammlung der Gemeinde Fraubrunnen

Montag, 21. August 2023 um 19.30 Uhr in der Turnhalle Fraubrunnen

#### Traktanden:

1. Begrüssung und Konstitution durch den Präsidenten Gemeindeversammlung
2. Ortsplanungsrevision, baurechtliche Grundordnung Fraubrunnen, Überbauungsordnung Hohlenweg Grafenried, Beschluss
3. Verschiedenes

#### Aktenauflage

Die Unterlagen und Reglemente liegen 30 Tage vor der Versammlung an den 3 Verwaltungsstandorten öffentlich auf und können zudem unter [www.fraubrunnen.ch/politik/gemeindeversammlung](http://www.fraubrunnen.ch/politik/gemeindeversammlung) eingesehen werden. Beachten Sie auch die amtlichen Publikationen im Fraubrunner Anzeiger und die Informationen auf der Homepage [www.fraubrunnen.ch](http://www.fraubrunnen.ch).

#### Rechtsmittelbelehrung

Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen (in Wahlsachen innert 10 Tagen) nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermündigen, einzureichen (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRPG Art. 60 ff). Rügepflicht: Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden. Wer rechtzeitige Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen (Gemeindegesezt GG Art. 49a).

Werden Handlungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Wahl oder einer Abstimmung gerügt und endet die zehntägige Beschwerdefrist nicht erst nach dem Wahl- oder Abstimmungstermin, so ist gegen die Vorbereitungshandlung Beschwerde zu führen. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Eröffnung oder Veröffentlichung des angefochtenen Akts zu laufen (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRPG Art. 67a Abs. 3).

Gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Fraubrunnen (Art. 18) unterliegt der Beschluss be-

züglich Erlass, Änderungen und Aufhebung der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen dem fakultativem Referendum. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kann innert 30 Tagen seit der Bekanntmachung das Referendum ergriffen und eine Urnenabstimmung verlangt werden.

#### Protokoll

Das Protokoll dieser Versammlung wird spätestens 30 Tage nach der Versammlung während 30 Tagen öffentlich aufliegen. Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat der Gemeinde Fraubrunnen zu richten (Reglement über Gemeindeabstimmungen und Wahlen RAW Art. 27).

Alle in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten der Gemeinde Fraubrunnen sind zu dieser Versammlung eingeladen.

### 1. Begrüssung und Konstitution durch den Präsidenten der Gemeindeversammlung

Peter Brunner, Präsident der Gemeindeversammlung, begrüsst die Anwesenden und konstituiert die Versammlung.

### 2. Ortsplanungsrevision, baurechtliche Grundordnung Fraubrunnen, Überbauungsordnung Hohlenweg Grafenried, Beschluss



#### 1. Das Wichtigste in Kürze

Mit der Ortsplanungsrevision wird die bauliche Entwicklung der Gemeinde Fraubrunnen für die

nächsten 15 Jahre und mehr festgelegt. Folgende wesentliche Planungsinhalte wurden verfolgt:

- Neu nur noch ein Baureglement und Zonenplanung für das ganze Gemeindegebiet (einheitliche und harmonisierte Bestimmungen, ersetzen die bisherigen acht Ortsplanungen der einzelnen Dörfer).
- Einheitliches Zonierungskonzept der Bauzonen für das gesamte Gemeindegebiet
- Hauptentwicklungsgebiete Wohnen resp. teilweise Wohnen und Arbeiten:
  - Einzonung Hofmatte Süd, Fraubrunnen
  - Umzonung Areal Mühle, Fraubrunnen
  - Umzonung Areal Bahnhofstrasse, Schalunen
  - Umzonung Areal ehemalige Möbelfabrik, Fraubrunnen (Gewerbeanteil 30%)
- Mehrere kleinere Arrondierungen von Bauzonen in verschiedenen Dörfern.
- Aufzonungen in 3-geschossige Zonen im Gebiet des Bahnhofs Fraubrunnen.
- Einführung eines Fachausschusses Gestaltung als beratendes Fachgremium der Kommission Bau und Planung zur Sicherstellung der orts- und landschaftsbaulichen Integration sowie die Qualität von Bauprojekten ohne Miteinbezug der kantonalen Behörden.
- Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung beim Schulareal Fraubrunnen mittels Einzonung der angrenzenden Parzelle 656.
- Schutz der Landschaft und Ökologie mittels Kulturerhaltungsgebieten und Landschaftsschutzgebieten Freihaltung und Biodiversität.
- Erweiterung Areal der Überbauungsordnung Hohlenweg, Parzelle 631, Grafenried, zugunsten von Reitanlagen inkl. Erhöhung der erlaubten Anzahl Pferde.

Mit der Ortsplanungsrevision wurden zudem alle übergeordneten raumplanerischen Pendenzen umgesetzt (Gewässerräume, Messweisen, Gefahrenkarten).

## 2. Einleitung

In den Medien wird eine bevorstehende Wohnungsknappheit prognostiziert. Fraubrunnen schafft mit der Ortsplanungsrevision Raum für Wohnungen und Gewerbe vor allem im bestehenden Siedlungsgebiet.

Der Gemeindeversammlung werden die Zonenpläne Siedlung, Landschaft und Gefahren sowie

das Baureglement und die Änderung der Überbauungsordnung Hohlenweg, Grafenried, zum Beschluss vorgelegt.

Für die landwirtschaftlichen Interessen wurde eine separate Landwirtschaftliche Planung gestartet. Diese dient auch dazu, Grundlagen für die nächste Ortsplanungsrevision, ungefähr im Jahr 2040, zu erarbeiten.

Alle Unterlagen sind auf den drei Verwaltungsstandorten sowie unter [www.fraubrunnen.ch](http://www.fraubrunnen.ch) einsehbar. Bei der Bauverwaltung können Papierexemplare im Format A4 bestellt werden.

## 3. Gesetzliche Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz vom Jahr 2014, die Baugesetzgebung des Kantons Bern sowie der Kantonale Richtplan geben den Gemeinden vor, den Boden haushälterisch zu nutzen sowie die Siedlungsentwicklung aufeinander abzustimmen. Im August 2011 hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft gesetzt. Als Folge davon müssen die Gemeinden ihre Baureglemente bis spätestens Ende 2023 überarbeiten. Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone resp. die Gemeinden wurden dazu verpflichtet, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festzulegen, der zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung erforderlich ist. Solange die Gemeinde die Bundesgesetzgebung nicht umgesetzt hat, gilt die Übergangsbestimmung, welche einen höheren Gewässerraum vorsieht.

Mit dem Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 wurde der Gemeinderat beauftragt, folgende Planungsinstrumente zu erarbeiten

- Richtplan Raumentwicklung
- Richtplan Energie
- Richtplan Verkehr
- Nutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan)

Mit den Richtplänen legte der Gemeinderat die Grundsätze fest. Die Richtpläne wurden vom Gemeinderat beschlossen und in den Jahren 2020 (Richtplan Energie), 2021 (Richtplan Raumentwicklung) und 2022 (Richtplan Verkehr) vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.

Auf Basis dieser Richtpläne, den Bundes- und Kantonserslassen sowie jene der Regionalkonferenz Bern-Mittelland wurde die Baurechtliche Grundordnung Fraubrunnen (Baureglement und Zonenplan) erarbeitet. Diese wird der Gemeindeversammlung am 21. August 2023, zusammen mit der Änderung der Überbauungsordnung Hohlenweg, Grafenried, zum Beschluss vorgelegt.

#### 4. Einbezug der Bevölkerung

Der Miteinbezug der Bevölkerung erfolgte seit Beginn der Ortsplanungsrevision kontinuierlich und über verschiedene Kanäle:

- Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurden laufend mit dem Gemeindeinformationsblatt (GIB8) über den aktuellen Stand des Projekts informiert.
- Im Jahr 2017 führte die Planungsbehörde in jedem Dorf zusammen mit dem Dorfleist eine Begehung durch.
- Zu den Richtplänen und zur Nutzungsplanung wurden, neben der obligatorischen öffentlichen Mitwirkung, mehrere Veranstaltungen durchgeführt.
- Die Landwirtschafts- und Gewerbevertreter wurden zusätzlich je nach Planungsschritt einbezogen.
- Mit speziell betroffenen Personen oder auf Wunsch der Einwohnenden führte die Planungsbehörde Einzelgespräche durch.

#### 5. Planungsziele

Mit dem Richtplan Raumentwicklung Fraubrunnen wurden mit den Massnahmenblättern erste Ziele gesetzt. Diese sind unter anderen:

- die Siedlungsgebiete gegen aussen zu begrenzen,
- die bauliche Qualität und die Identität der einzelnen Dörfer zu wahren,
- öffentliche Plätze und Begegnungsorte für alle Generationen in allen Dörfern zu fördern,
- den Schlosspark Fraubrunnen seiner Bedeutung entsprechend für die Bevölkerung zugänglich zu machen,
- wertvolle Fruchtfolgeflächen zu erhalten und zu pflegen,
- die Aussiedlung einzelner Landwirtschaftsbetriebe unter Wahrung landschaftlicher Qualitäten zu unterstützen,

- die verschiedenen Bedürfnisse von Natur, Landschaft und Naherholung (Freizeitangebote) aufeinander abzustimmen,
- durch die Gemeindefusion freiwerdenden öffentlichen Bauten einem neuen Zweck zu zuführen,
- die Raumprobleme der Feuerwehr und des Werkhofes zu lösen sowie allenfalls eine zentrale Gemeindeverwaltung anzustreben,
- bestehende Gewerbegebiete baulich zu verdichten, Gewerbebrachen umzunutzen und Entwicklungsmöglichkeiten für bestehendes Gewerbe zu schaffen,
- die Ansiedlung neuer zukunftsweisender Arbeitsplätze zu fördern,
- innerörtlicher Fuss- und Veloverkehr fördern, sichere Verbindungen anstreben,
- bestehendes ÖV-Angebot zu erhalten und nach zukunftsweisenden Lösungen für den öffentlichen Binnenverkehr zu suchen,
- die Verkehrssicherheit sowie die Aufenthalts- und Wohnqualität in den Dörfern zu erhöhen,
- Strassenraum und Siedlungsraum als Ganzes zu gestalten,
- Ortseingänge so zu gestalten, dass die Geschwindigkeiten gesenkt werden,
- den Energiebedarf schrittweise mit erneuerbaren Energien abdecken resp. die vorhandenen lokalen Ressourcen besser nutzen.

Nicht alle Ziele können mit einer baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenpläne) erreicht werden. Teilweise werden die Ziele mit der Umsetzung der beschlossenen Richtpläne weiterverfolgt.

Die Hauptziele der Nutzungsplanung sind:

- Nutzungsplanung an neue übergeordnete Grundlagen anpassen.
- Umsetzung von Aussagen gemäss Richtplan Verkehr und Energie
- Umsetzung der Aussagen gemäss Richtplan Raumentwicklung insbesondere;
  - o Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen mit Berücksichtigung gewachsener Dorfstrukturen,
  - o Weiterentwicklung der Hauptentwicklungsgebiete Mühle, Möbelfabrik, Hofmatte Süd,
  - o Anpassung der Zonen an geänderte Ansprüche



- che der Gemeindefusion, insbesondere der Zonen für öffentliche Nutzungen,
- o Gleiche Zonenvorschriften für die Dörfer,
  - o Erhalt der Qualitäten und Eigenschaften der einzelnen Dörfer,
  - o Formulieren von Zonenvorschriften, welche nicht einzelne Dörfer bevorzugen und andere benachteiligen,
  - o Schutz, Erhalt und sensible Weiterentwicklung von historisch wertvoller Bausubstanz, insbesondere in den Dorfkernen,
  - o Natur- und Landschaftsschutz sowie Erhalt von Kulturland.

## 6. Baulandbedarf, wohnen und arbeiten

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Der Einwohnergemeinde Fraubrunnen stehen gemäss kantonalen Vorgaben grundsätzlich keine Einzonungen zu, da noch genügend Baulandreserven und Innenentwicklungspotential in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind. Aufgrund von klaren Kriterien konnten trotzdem Einzonungen von bereits überbauten Parzellen, sowie zum Schliessen von Baulücken vorgenommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Baulandreserven, dem Innenentwicklungspotential sowie den neuen Ein-, Um- und Aufzonungen wird von einem moderaten Bevölkerungswachstum auf 5'800 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 ausgegangen.

Gewerbebetriebe sind in den zahlreichen Mischzonen zulässig. Zudem kann sich das Landwirtschaftliche Gewerbe in der Landwirtschaftszone entwickeln.

## 7. Zonenpläne Siedlung Nord/Süd

Im Richtplan Raumentwicklung Fraubrunnen wurde eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt. Das Baugebiet wird zum Schutz des Kulturlandes auf diese Ausdehnung beschränkt. Der Zonenplan Siedlung regelt parzellenscharf und grundeigentümergebunden, wo der Boden wie genutzt werden darf. Der Zonenplan Siedlung teilt das Gemeindegebiet in Nichtbauzone und Bauzone ein und unterteilt die Bauzone nach Nutzungen (Wohnzone, Mischzone, Arbeitszone etc.).

### 7.1 Zonierungskonzept

Die Zonenpläne wurden nach einem einheitlichen Zonierungskonzept für alle acht Dörfer erstellt:



Die heutigen Dorfzonen und Dorfkernzonen werden zur einheitlichen Dorfzone. In dieser befinden sich die historisch wertvollen Gebäude. Um die Dorfzone herum werden die Mischzonen und Wohnzonen angelegt. Im Gebiet um den Bahnhof Fraubrunnen befinden sich 3-geschossige Zonen. In dieser sind grössere Verkaufsgeschäfte (Bsp. Coop) zugelassen. In der Mischzone und Dorfzone sind neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurant zugelassen. Die Dorfkerne sollen weiter als Begegnungsort dienen. Die Arbeitszone ist dem Arbeiten vorbehalten.

### 7.2 Ortsbildschutz

Die Grundlage für die Festlegung des Ortsbildschutzgebiets ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das kantonale Bauinventar. Baukulturelles Erbe ist ein Identifikationsträger für die Bevölkerung zu ihrem Dorf. Daher stellt das Ortsbildschutzgebiet einen behutsamen Umgang mit wertvoller Bausubstanz sicher. Im Baubewilligungsverfahren ist auch dem Aussenraum Beachtung zu schenken. Fällungen von Bäumen sind ohne Fachgutachten möglich, Ersatzpflanzungen im Sinne der Ortsbildschuttpflege angebracht. Das Ortsbildschutzgebiet betrifft meist die Dorfzone, greift aber auch in andere Zonen über.

### 7.3 Bauinventar des Kantons Bern

Der Kanton Bern hat das Bauinventar überarbeitet und im Frühling 2023 genehmigt. Die darin enthaltenen Baugruppen, erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude/Objekte wurden hinweisend übernommen. Das bedeutet, dass mit der Zonenplanung kein direkter grundeigentümergebundenlicher Schutz entsteht. Grundeigentümerschaften haben die Möglichkeit, im Rahmen eines Baugesuches den Schutzstatus überprüfen zu lassen.

### 7.4 Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS)

Das Inventar stützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes ab und hat das Ziel, die Qualitäten in den national geschützten Ortsbildern

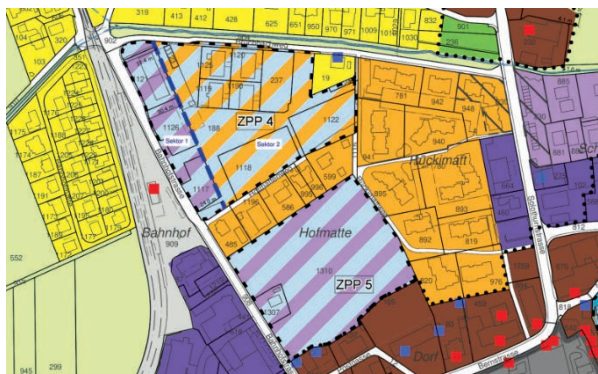
zu erhalten. In der Gemeinde Fraubrunnen gibt es mit Mülchi, Limpach und Büren zum Hof drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Das ISOS national verlangt im Perimeter mit Erhaltungsziel A grundsätzlich die Freihaltung von bezeichneten Flächen. Die Planungsbehörde Fraubrunnen hat beim Kanton erwirkt, dass keine Auszonung von nicht überbautem Bauland vorgenommen werden muss. Im Gegenzug gibt es für die betroffenen Gebiete erhöhte Anforderungen bei der Überbauung. Die Betroffenen wurden informiert. Die besonderen Bestimmungen sind im Art. 6.2 des Baureglements aufgeführt. Die Parzellen werden im Zonenplan Siedlung mit entsprechender roter Schraffur ausgewiesen.

### 7.5 Hauptentwicklungsgebiete

Die vier Hauptentwicklungsgebiete werden mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) belegt. Zur Sicherung der Bauqualität werden anerkannte Qualitätsverfahren nach SIA gefordert. Bei der ZPP «Bahnhofstrasse Schalunen» liegt bereits ein Ergebnis eines qualitativen Verfahrens vor. Der Schlussbericht liegt den Beschlussunterlagen bei. Die Gebiete liegen in Dörfern mit Anschluss an den öffentlichen Bahnverkehr und sind besonders zur Entwicklung geeignet. Ein grosser Teil vom Bevölkerungswachstum wird in diesen Gebieten stattfinden.

#### «Hofmatte Süd» Fraubrunnen (ZPP 5)

- Bisher Landwirtschaftszone
- Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten)
- Öffentliche Nutzung, Zentrumsnutzung
- Ausnützung 0.8 bis 1.0
- Max. 4 Vollgeschosse

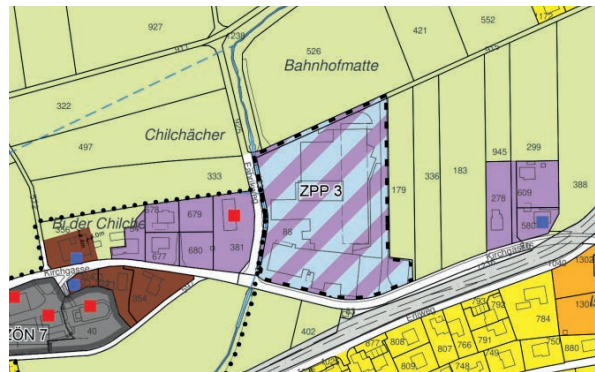


Bahnhofstrasse Fraubrunnen

#### «Areal Möbelfabrik» Fraubrunnen (ZPP 3)

- Bisher Gewerbezone G12
- Wohnen und mind. 30 % Arbeitsnutzung

- Ausnützung 0.8 bis 1.0
- Max. 4 Vollgeschosse, Umnutzung best. Bauten



Kirchgasse/Fabrikweg Fraubrunnen

#### «Mühle» Fraubrunnen (ZPP 2)

- Bisher Gewerbezone G8/G10, UeO
- Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten)
- Ausnützung 0.8 bis 1.0
- Max. 4 Vollgeschosse, Ausnutzung best. Bauten



Mühlegasse Fraubrunnen

#### «Bahnhofstrasse» Schalunen (ZPP 7)

- Bisher Dorfzone
- Vorwiegend Wohnnutzung
- Ausnützung 0.7 bis 0.8
- Max. 4 Vollgeschosse ohne Dachausbau, 1 Baute mit max. 6 Vollgeschossen ohne Dachausbau



Bahnhofstrasse Schalunen

## 7.6 ZPP 2 «Mühle» Fraubrunnen

Zur ZPP 2 gibt es einen unerledigten Genehmigungsvorbehalt des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Der Gemeinderat befürwortet die Umzonung der Gewerbezone in eine Zone mit Planungspflicht und zieht den Standort für ein Wohngebiet einer gewerblichen Überbauung vor. Mit der Nähe zum Schloss Fraubrunnen und zum angrenzenden Wohngebiet lässt sich eine Wohnsiedlung besser integrieren.

## 7.7 Einzonungen

Der Einwohnergemeinde Fraubrunnen stehen grundsätzlich keine neuen Einzonungen zu (siehe Ziff. 6). Nicht an das Baulandkontingent angerechnet werden das Schliessen von Bauzonenlücken und die Einzonung von bereits überbautem Gebiet, welches direkt an Bauland angrenzt. Mit der Einzonung darf kein neuer Bauplatz entstehen. Folgende Gebiete erfüllen diese Kriterien.

### 7.7.1 «Hofmatte Süd» Fraubrunnen (ZPP 5)

Die Hofmatte Süd ist von Bauzonen umgeben und gilt daher als sogenannte Bauzonenlücke. Das Schliessen von Baulücken liegt im öffentlichen Interesse und ist ein übergeordnetes Planungsziel. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Fraubrunnen spricht zudem für diese Einzonung.

### 7.7.2 Einzonungen bereits überbauter Gebiete

Folgende Parzellen erfüllen die unter Ziff. 7.7 erwähnten Kriterien und werden den erwähnten Bauzonen zugeführt:

| Dorf          | Parzellennummern               | Zone |
|---------------|--------------------------------|------|
| Büren zum Hof | 32 (Limpachstrasse)            | ZÖN  |
| Fraubrunnen   | 502 (Moosgasse)                | W2   |
| Fraubrunnen   | 309 (Solothurnstrasse)         | D2   |
| Grafenried    | 229 (Stöckgasse)               | M2   |
| Grafenried    | 686, 687, 690<br>(Bernstrasse) | M2   |
| Grafenried    | 135 (Buchhofstrasse)           | D2   |
| Grafenried    | 360, 112 (Bernstrasse)         | D2   |
| Grafenried    | 575 (Buchhof)                  | ZÖN  |
| Limpach       | 156 (Mülchistrasse)            | D2   |
| Limpach       | 71 (Chilchrain)                | D2   |
| Limpach       | 281 (Bätterkinderstr.)         | D2   |
| Limpach       | 202 (Britternstrasse)          | D2   |
| Limpach       | 172 (Bätterkinderstr.)         | D2   |
| Limpach       | 185 (Bürenstrasse)             | D2   |

|           |                    |    |
|-----------|--------------------|----|
| Mülchi    | 201 (Hauptstrasse) | D2 |
| Mülchi    | 267 (Hauptstrasse) | D2 |
| Schalunen | 114 (Bernstrasse)  | D2 |

ZÖN = Zone für öffentliche Nutzung

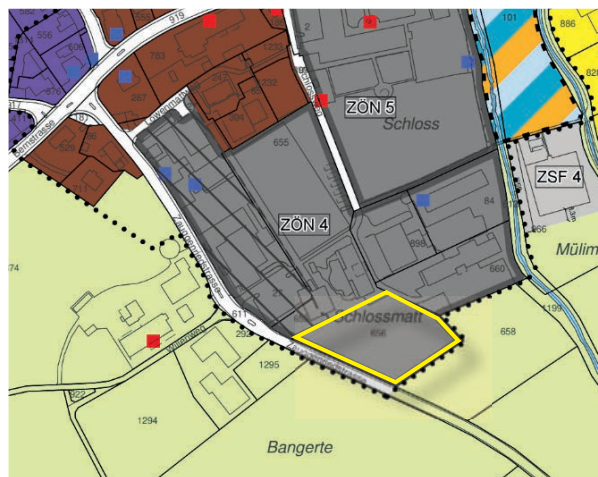
W2 = Wohnzone 2-geschossig

D2 = Dorfzone 2-geschossig

M2 = Mischzone 2-geschossig

### 7.7.3 Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) «Schule/Verwaltung» Fraubrunnen

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben raumplanerisch vorzusorgen. Es stehen Raumbedürfnisse bei der Schule, Werkhof und Feuerwehr an. In erster Linie steht der Bau einer neuen Turnhalle im Vordergrund, da die bestehenden Turnhallen im Dorf Fraubrunnen mit der Nutzung der Schule und den Dorfvereinen ausgelastet sind. Mit der Einzonung der Parzelle 656 (Bild unten: gelb umrandet) wird die Entwicklungsmöglichkeit raumplanerisch gesichert. Die Einzonung wurde bereits im Richtplan Raumentwicklung Fraubrunnen vorgesehen.

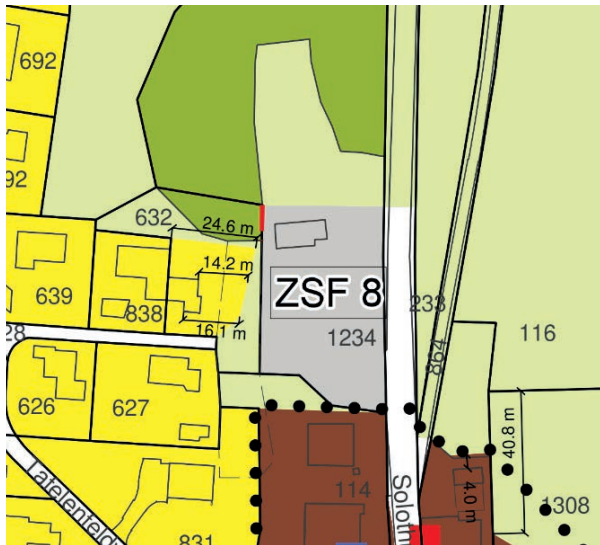


Zauggenriedstrasse Fraubrunnen

### 7.7.4 Zone für Sport und Freizeit (ZSF), «Sportschützen Fraubrunnen-Hettiswil», Fraubrunnen

Einen Teil der Parzelle 1234 in Fraubrunnen wird der Zone für Sport und Freizeit zugewiesen. Komenden Generationen wird ein Ort zur Ausübung des Schiesssports zur Verfügung gestellt. Der Bau einer Indooranlage und einer Schützenstube wird durch die Einzonung bewilligungsfähig. Die Emissionen durch das Schiessen haben die Grenzwerte bei den umliegenden Wohnbauten einzuhalten.





Solothurnstrasse Fraubrunnen

### 7.8 Umzonungen / Aufzonungen

Aufgrund des Zonierungskonzeptes wurden diverse Um-/Aufzonungen von Parzellen vorgenommen. Alle Umzonungen und Aufzonungen innerhalb der Regelbauzonen (Wohn-, Misch-, Dorf-, Arbeitszone) sind im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision unter dem Kapitel 8 aufgeführt.

Weiter werden die Überbauungsordnungen «Buuchi» Etzelkofen, «Bachtelen» Grafenried und «Bahnhofmatte» Fraubrunnen aufgehoben und in eine Wohnzone 2-geschossig überführt. Die Überbauungen kommen einem Wohnquartier gleich, welche sich gut in die Wohnzone 2-geschossig integrieren lassen. Die Wohnzone W1 am «Gruenberg» Grafenried wird ebenfalls in eine Wohnzone 2-geschossig überführt. Wohnzonen 1-geschossig sind aufgrund der Ausnützung nicht mehr zeitgemäss. Die heutige ZPP 1 Fraubrunnen «Aefligenstrasse» (Neuüberbauung Chlostermatte) wird aufgrund fehlender Überbauungsvorschriften aufgehoben und in eine Bestandeszone überführt. Weiter wird die Erhaltungszone «Binel», Grafenried mit der Weilerzone Fraubrunnen erweitert.

### 7.9 Parzellen 889 und 143, Aefligenstrasse, Fraubrunnen

Die Parzellen 889 und 143 in Fraubrunnen befinden sich in der Mischzone und sollen zugunsten des Gewerbebetriebes Anliker Landtechnik Fraubrunnen, überbaut werden. Aus betrieblichen Gründen soll dort die maximale Gebäudelänge für die Mischzone überschritten werden können. Mit einem Qualitätssichernden Verfahren wird eine Gebäudelänge bis max. 50 m ermöglicht.

## 8. Zonenpläne Landschaft Nord/Süd

### 8.1 Grundsätze

Mit der Landschaftsplanung werden Naturobjekte und Landschaften von besonderem landschaftsästhetischem und ökologischem Wert erkannt und geschützt. Natur- und Landschaftsschutz haben unter Berücksichtigung der Landwirtschaft ein hohes Gewicht. Bestehende Lebensräume werden bewahrt und allenfalls erweitert, die Biodiversität wird gefördert, Fruchtfolgeflächen werden erhalten und gepflegt.

### 8.2 Inventarplan Landschaft

Im Inventarplan Landschaft sind alle Naturobjekte der Gemeinde festgehalten (Bsp. Trockenstandorte, Feuchtgebiete, Hecken, Feldgehölze, Bäume etc.). Die bedeutendsten wurden in den Zonenplan Landschaft übernommen und werden grundeigentümerverbindlich geschützt, sofern nicht bereits ein übergeordneter Schutz aus der Kantons- oder Bundesgesetzgebung besteht.

### 8.3 Kulturlandschaftsgebiet

Mit dem Kulturlandschaftsgebiet wird der Erhalt der Kulturlandschaft als Ressource für die multifunktionale, landwirtschaftliche Produktion sowie die sorgfältige Integration von baulichen Massnahmen in die Orts- und Landschaftsbilder sichergestellt. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.

### 8.4 Landschaftsschongebiete Freihaltung «F» und Biodiversität «B»

Die Landschaftsschongebiete werden in Freihaltung und Biodiversität unterteilt. Gebiete mit besonderem ökologischem Entwicklungspotential werden als Landschaftsschongebiet B festgelegt. In diesem Gebiet werden in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, die naturnahen Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere mit Projekten der Biodiversität aktiv entwickelt.

Das Landschaftsschongebiet F bezweckt die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere der gewässernahen Landschaft der Gemeinde. Die Gebiete wurden in Zusammenarbeit mit den Vertretenden der Landwirtschaft festgelegt. Nicht zulässig sind Aussiedlungen, Grossbauten und Baumschulen.

## 8.5 Gewässerräume

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche oder der Gewässerabstand durch die Gewässerräume ersetzt. Der Gewässerraum gewährleistet folgende Funktionen:

- die natürliche Funktion des Gewässers sicherzustellen,
- Schutz vor Hochwasser,
- Gewässernutzung.

Der Gewässerraum wird einheitlich umgesetzt. Die landwirtschaftlichen Vertretenden wurden bei der Umsetzung einbezogen. Wo möglich, wurde auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet. Dort gilt weiter ein Gewässerabstand von 15 m. In den Gewässerräumen ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln untersagt. Entlang von Verkehrsflächen besteht die Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen, wenn die übergeordneten Voraussetzungen erfüllt sind. Parzellen mit Ausnahmemöglichkeiten, werden im Baureglement (Art. 6.12) und im Zonenplan Landschaft ausgewiesen. Mit der Umsetzung im Zonenplan Landschaft Nord und Süd, bedarf es keines separaten Gesuchs der Landwirte bei den kantonalen Behörden mehr. Die Ausnahmegewilligungen gelten mit der Inkraftsetzung der Planung.

## 8.6 Charakteristische Einzelbäume

Die Anzahl der geschützten Einzelbäume wird im Vergleich zu den heutigen Bauordnungen reduziert. Es sollen nur noch die prägendsten Bäume geschützt werden (Liste Anhang 3 Baureglement). Die Fällung dieser Bäume bedarf einer Bewilligung nach Naturschutzgesetzgebung. Bestehen bei diesen Bäumen Sicherheitsbedenken, zahlt die Gemeinde das Fachgutachten eines Baumpfleger.

## 9. Zonenpläne Gefahren Nord/Süd

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung (rote, blaue und gelbe Gefahrengebiete) sowie die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Gefahren dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert. Die Gefahrenkarten wurden durch ein Ingenieurbüro auf die Plausibilität geprüft. Aufgrund von Bauprojekten konnten die Gefahrengebiete beim «Dorfbach» Büren zum Hof und beim «Bruchbach» Fraubrunnen reduziert werden. Ansonsten haben die Gefahrenkarten kei-

ne Änderungen zu den bisherigen Gefahrenkarten erfahren.

## 10. Baureglement

Im Baureglement wird festgelegt, welche Nutzungen in welchen Zonen erlaubt sind und wie gebaut werden darf.

Nach Art. 3 Baugesetz Kanton Bern geniessen bestehende Gebäude Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Bestehende Gebäude sind somit, sofern sie überhaupt durch die neuen Bestimmungen einschränkend berührt würden, im Bestand geschützt.

### 10.1 Fachausschuss Gestaltung

Mit dem Baureglement wird die rechtliche Grundlage für die Einsetzung eines Fachausschusses Gestaltung gelegt. Dieser unterstützt die Gemeindebaubehörde und auch Bauherrschaften in ortsbaulichen, architektonischen und landschaftsästhetischen Fragestellungen. Die Zuständigkeiten werden im Art. 2.9 Baureglement aufgeführt. Die Kosten für den Einbezug des Fachausschusses werden zu je 50% von der Gemeinde und Bauherrschaft getragen. Die qualitative Baugestaltung liegt im öffentlichen Interesse, womit sich ein Kostenteiler zwischen Bauherrschaft und Gemeinde rechtfertigt. Mit dem Einbezug des Fachausschusses bereits in der Projektierungsphase, erhält die Bauherrschaft Rechtssicherheit für ein kommendes Baubewilligungsverfahren. Die Mitglieder des Fachausschusses werden durch den Gemeinderat bestimmt. Mit dem Fachausschuss soll verhindert werden, dass erst im Beschwerdeverfahren die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) Bauprojekt ablehnt.

### 10.2 Bau- und Aussenraumgestaltung Qualitätssicherung

Durch die Siedlungsentwicklung nach Innen kommt der Baugestaltung eine wichtige Rolle zu. Die bisherigen acht Gemeindebaureglemente machten unterschiedliche Vorgaben zur Baugestaltung, von sehr detailliert zu eher offenen Formulierungen.

Das neue Baureglement gibt vor, dass sich die Bau-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung nach den ortsüblichen- und vorherrschenden Merkmalen zu richten habe, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Mit dieser offenen



Formulierung können die Eigenheiten der verschiedenen Dörfer bewahrt werden, ohne für jedes Dorf detaillierte Vorgaben machen zu müssen. Die meisten bisherigen Baureglemente beinhalten Bestimmungen zu Terrainveränderungen und Stützmauern. An diesen Bestimmungen wird festgehalten. Hohe Stützmauern haben oft keine gestalterischen Qualitäten. Zudem sind versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Dies dient der natürlichen Regenabwasserentwässerung durch die Grünflächen und hilft gegen die Hitze in den Sommermonaten.

Für grössere Baugebiete wird eine Qualitätssicherung in Form eines zwingenden Qualitätsverfahren vorgeschrieben (ab 2'000 m<sup>2</sup> Fläche).

### 10.3 Dachgestaltung

Die in den bisherigen acht Baureglementen unterschiedlichen Vorschriften zur Dachgestaltung, Vordachlänge, Neigung, Dachaufbauten etc. werden vereinheitlicht. Die Dächer haben sich nach den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen zu richten. Flachdächer für Hauptbauten waren in den Reglementen meist ausgeschlossen. Mit dem Art. 2.7 Baureglement «Gestaltungsspielraum» sind Flachdächer neu zumindest denkbar.

In allen Dörfern dürfen  $\frac{2}{3}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses Dachaufbauten realisiert werden. Dies dient der Förderung des Dachausbaus. In Ortsbildschutzgebieten und auf Schutzobjekten gilt das Mass von  $\frac{1}{3}$  aufgrund der kantonalen Vorgaben.

### 10.4 Baupolizeiliche Masse

Es wurden mehrheitlich Lockerungen bei den Grenz- und Gebäudeabständen gegenüber den bisherigen Bestimmungen vorgenommen, die Mehrnutzen und Entwicklungen ermöglichen, ohne aber den Charakter eines Quartiers oder Dorfes wesentlich zu verändern. Neu können Nachbarschaften untereinander einen Gebäudeabstand bis auf 6.0 m vereinbaren. Am grossen Grenzabstand, welcher auf einer Gebäudeseite auszuweisen ist, wurde festgehalten.

Die wenigen maximalen Ausnutzungsziffern wurden aufgehoben. Auf den grösseren unbebauten Baulandreserven wurde eine Mindestdicke festgelegt. Weiter darf von der vorgegebenen Anzahl Vollgeschosse nicht abgewichen werden. In einer zwei- resp. dreigeschossigen Zone sollen zwei resp. drei Vollgeschosse realisiert werden. Dies

dient dazu, dass sich das theoretische Innentwicklungspotential, welches der Gemeinde vom Kanton Bern aufgerechnet wird, reduziert.

Bei der Festlegung und Zusammenführung der baupolizeilichen Masse wurden die Interessen von Bauwilligen, aber auch von nicht bauwilligen Nachbarn berücksichtigt. Das neue Baureglement wird diesbezüglich von der Planungsbehörde als ausgewogen beurteilt.

### 10.5 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig/Vollgeschosse

Die Anzahl Vollgeschosse in den Quartieren wurde meist belassen. In der Nähe vom Bahnhof Fraubrunnen wurden Aufzonungen in die 3-geschossige Wohn- und Mischzone vorgenommen. In den zweigeschossigen Zonen sind die Bauten heute oft nur 1.5-geschossig realisiert, womit dort noch eine Erhöhung des Bauvolumens möglich ist. Für die Gebäudehöhe wird eine Fassadenhöhe Traufe und Giebel festgelegt. Mit der Fassadenhöhe Giebel soll sichergestellt werden, dass auch der First ein Maximalmass nicht überschreitet und Neubauten keine übervoluminösen Dachgeschosse erhalten. Mit dem baulich näher zusammenrücken ist eine Beschränkung der Firsthöhe sinnvoll. Die Kniestockhöhe wird auf 1.50 m festgelegt (entspricht heutigem Mass im Dorf Zauggenried). Wird dieses Mass eingehalten, zählt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und ist zulässig. Die Messweise der Kniestockhöhe erfährt aufgrund der übergeordneten Bestimmungen teilweise eine Änderung (Messweise aussen an der Fassadenflucht von OK-Dachgeschossboden roh bis OK-Dachkonstruktion). Mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m profitieren einige Dörfer (Büren zum Hof, Etzelkofen, Grafenried, Limpach), andere haben bei Neubauten eine tiefere Kniestockhöhe zum heutigen Baureglement einzuhalten (Fraubrunnen, Schalunen, Mülchi). Da die Kniestockhöhe eine architektonische Bedeutung hat, wurde dort nicht das Maximalmass der bisherigen Reglemente umgesetzt. Das Musterbaureglement des Kantons Bern sieht ebenfalls eine Höhe von 1.50 m vor.

### 10.6 Kleinere Gebäude, eingeschossiger Gebäudeteil

Die Baureglemente der Dörfer beinhalten teilweise die bewohnten An- und Nebenbauten (Bsp. Wintergärten, Gartenhallen). Diese sind heute bis zu einer gewissen Fläche und Höhe abstandsprivilegiert und es gibt Vorschriften zu deren

Dachgestaltung. Damit Wintergärten/Gartenhallen auch zukünftig abstandprivilegiert bleiben, gibt es neu die kleineren Gebäude (freistehend) und der eingeschossige Gebäudeteil (Anbau). Die Begriffe mussten aufgrund übergeordneter Vorgaben geändert werden.

### 10.7 Energie

Der Kanton Bern hat im Jahr 2022 ihre gesetzlichen Grundlagen zur Förderung der erneuerbaren Energien und Massnahmen zum Energiesparen angepasst. Empfehlungen aus dem Richtplan Energie Fraubrunnen wurden so bereits in der übergeordneten Gesetzgebung genügend umgesetzt, womit auf zusätzliche Bestimmungen im Baureglement verzichtet werden kann. Einzig in den grossen Entwicklungsgebieten (Zonen mit Planungspflicht) wurden Vorgaben zum Energieträger, gemäss Richtplan Energie Fraubrunnen, festgelegt.

### 10.8 Neue Bestimmungen

Folgende Bestimmungen waren in keinem der bisherigen acht Baureglemente vorhanden. Mit diesen werden folgende Ziele verfolgt:

#### Art. 2.7 Gestaltungsspielraum

Förderung zeitgemäss und innovative Gestaltungen

#### Art. 2.11 Aussenantennen

Lenkung der Standorte für Natelantennen

#### Art. 2.12 Autoabstellplätze

Pflicht zur Erstellung von Besucherparkplätzen / Festlegung minimaler Grenzabstand

#### Art. 2.13 Störfallvorsorge

Schutz bei Erdgasleitungen

## 11. Änderung Überbauungsordnung «Hohlenweg» Grafenried

Die Überbauungsordnung ist aus dem Jahr 2014. Sie hat den Zweck, die planungsrechtliche Grundlage für eine Pferdehaltung zu schaffen und die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Die Anpassung der Überbauungsordnung dient der Erstellung eines zweiten Longier Kreises sowie der Einzonung eines bereits bestehenden Kiesplatzes. Die Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Zeitgleich werden die Überbauungsvorschriften an die übergeordneten Vorgaben (BMBV) und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Die maximale Anzahl Pferde wird von 12 auf 18 erhöht.

## 12. Kosten und finanzielle Auswirkungen

Nach Art. 60a Abs. 2 Baugesetz Kanton Bern orientiert der Gemeinderat die Stimmbürger über die Planungskosten für die Überbauungsordnungen, über die Kosten für Landerwerb und die Erschliessungsanlagen sowie über die vorgesehenen Kostenteiler der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

### 12.1 Planungskosten für die Überbauungsordnungen

Mit der Ausweisung von Zonen mit Planungspflicht wird nach dem vorgeschriebenen qualitativen Verfahren eine Überbauungsordnung erarbeitet. Pro Entwicklungsgebiet wird mit Kosten von CHF 100'000.– gerechnet (total CHF 400'000.–).

### 12.2 Erschliessungsanlagen und Kostenteiler

Bei den Hauptentwicklungsgebieten (ZPP) werden Erschliessungskosten zu Lasten der Einwohnergemeinde anfallen. Bei den übrigen Ein- und Umzonen handelt es sich um bereits erschlossenes Gebiet. Es wird von folgenden Erschliessungskosten ausgegangen:

#### ZPP 7 «Bahnhofstasse» Schalunen

|                    |     |         |
|--------------------|-----|---------|
| Strassen           | CHF | 150'000 |
| Wasserversorgung   | CHF | 210'000 |
| Abwasserentsorgung | CHF | 10'000  |
| Total              | CHF | 370'000 |

#### ZPP 5 «Hofmatte Süd» Fraubrunnen

|                    |     |         |
|--------------------|-----|---------|
| Strassen           | CHF | 30'000  |
| Wasserversorgung   | CHF | 290'000 |
| Abwasserentsorgung | CHF | 210'000 |
| Total              | CHF | 530'000 |

#### ZPP 2 «Mühle» Fraubrunnen

|                    |     |         |
|--------------------|-----|---------|
| Strassen           | CHF | 90'000  |
| Wasserversorgung   | CHF | 420'000 |
| Abwasserentsorgung | CHF | 0       |
| Total              | CHF | 510'000 |

#### ZPP 3 «Areal Möbelfabrik» Fraubrunnen

|                    |     |         |
|--------------------|-----|---------|
| Strassen           | CHF | 40'000  |
| Wasserversorgung   | CHF | 190'000 |
| Abwasserentsorgung | CHF | 0       |
| Total              | CHF | 230'000 |

**Zusammenzug (Kostengenauigkeit +/- 50%)**

|                               |     |           |
|-------------------------------|-----|-----------|
| Strassen                      | CHF | 310'000   |
| Wasserversorgung              | CHF | 1'110'000 |
| Abwasserentsorgung            | CHF | 220'000   |
| Total                         | CHF | 1'640'000 |
|                               |     |           |
| + Kostengenauigkeit ca. 50%   | CHF | 860'000   |
| Total                         | CHF | 2'500'000 |
|                               |     |           |
| Kosten inkl. Ziff. 12.1 (UeO) | CHF | 2'900'000 |

Bei Detailerschliessungsprojekten werden die Kosten zu 100% auf die GrundeigentümerInnen abgewälzt, bei den Spezialfinanzierungen (Wasser und Abwasser) nach den jeweiligen Gemeinde-reglementen. Mit dieser Orientierung über die Kostenfolgen der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) kann künftig der Gemeinderat gemäss Art. 88 Abs. 3 BauG diese Kredite in eigener Kompetenz beschliessen, sofern der Kostenrahmen eingehalten wird.

**12.3 Einnahmen aus der Ortsplanungsrevision**

Bei den spezialfinanzierten Bereichen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden mit der Umsetzung der Entwicklungsgebiete Anschlussgebühren anfallen. Im steuerfinanzierten Bereich Strassen und Planungskosten entstehen Einnahmen durch die Abgeltung der Planungsmehrwerte (Mehrwertabgaben). Die Einwohnergemeinde Fraubrunnen hat dazu am 4. Dezember 2018 ein eigenes Reglement erlassen. Aufgrund diesem werden auf Einzonungen 40% bis 50% des Mehrwertes erhoben, bei Umzonungen 30% des Mehrwertes. Der Betrag wird fällig bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Realisierung der Mehrnutzung.

Es wird von folgenden Einnahmen ausgegangen:

|                    |     |            |
|--------------------|-----|------------|
| Wasserversorgung   | CHF | 1'400'000  |
| Abwasserentsorgung | CHF | 2'400'000  |
| Mehrwertabgaben    | CHF | 6'700'000  |
| Total              | CHF | 10'500'000 |

Die Einnahmen aus der Ortsplanungsrevision sind höher als die erwarteten Ausgaben. Die Einnahmen können auch für Infrastrukturprojekte verwendet werden (Bsp. Schulraumbauprojekte).

**13. Planungsprozess**

**13.1 Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. November bis 6. Dezember 2019 statt. Während der Mitwirkung sind 58 Eingaben eingereicht worden. Die Mitwirkungsbeiträge wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

**13.2 Vorprüfungen**

Nach der Bereinigung der Planung aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die Nutzungsplanung im Juni 2020 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Der erste Vorprüfungsbericht des Kantons datiert vom 3. Februar 2021. Die Planung wurde darauf aufgrund der Genehmigungsvorbehalte angepasst und Ende November 2021 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die Planung wurde darauf aufgrund vom Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2022 nochmals überarbeitet. Der Gemeinde wurde zugestanden die öffentliche Auflage durchzuführen.

**13.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage zur Nutzungsplanung fand vom 11. November bis 12. Dezember 2022 statt. Es sind sechs Einsprachen und vier Rechtsverwah-rungen eingereicht worden.

**13.4 Einsprachen**

Die Planungsbehörde hat mit allen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durchgeführt. Es wurden fünf Einsprachen, teilweise unter Vorbe-halt, dass die Planung angepasst wird, zurück-gezogen. Eine Einsprache blieb aufrechterhalten. Diese rügt diverse Bestimmungen des Bauregle-ments. Über die noch unerledigte Einsprache wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern im Rahmen der Genehmigungsver-fügung entscheiden.

**13.5 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage**

Die Planungsbehörde hat nach der 1. öffentlichen Auflage Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen. Diese werden nach der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung bei der 2. öffentlichen Auflage aufgelegt. Allfällige Ände-rungen aus der Beschluss-Gemeindeversammlung würden dann ebenfalls zur 2. öffentlichen Auflage gebracht. Diese Änderungen sind in den vom Ge-meinderat verabschiedeten Beschlussdokumenten berücksichtigt und in den Entwurf-Dokumenten

für die 2. öffentliche Auflage detailliert ausgewiesen. Zusätzliche Erläuterungen sind im Vorwort dieses GIB8.

### 13.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die baurechtliche Grundordnung sowie die geänderte UeO Hohlenweg Grafenried werden den Stimmberechtigten, mit den nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen, am 21. August 2023 zum Beschluss unterbreitet.

### 13.7 2. öffentliche Auflage

Wird die Vorlage von der Gemeindeversammlung angenommen und wird kein Referendum ergriffen, erfolgt anschliessend die 2. öffentliche Auflage zu den vorgenommenen Änderungen.

### 13.8 Genehmigungsverfahren

Nach Abschluss der 2. öffentlichen Auflage und allfälliger Einspracheverhandlungen erfolgt das Genehmigungsverfahren durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR). In diesem Schritt entscheidet das AGR auch über die noch offene Einsprache. Weiter wird sich zeigen, ob das Entwicklungsgebiet der Zone mit Planungspflicht «Mühle» Fraubrunnen, genehmigt wird. Falls nicht, würde das Gebiet wohl in der Gewerbezone verbleiben.

### 13.9 Inkraftsetzung

Die baurechtliche Grundordnung und die UeO Hohlenweg in Grafenried werden nach der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft gesetzt. Ab diesem Moment ist nur noch die neue baurechtliche Grundordnung anwendbar.

### 14. Beurteilung des Gemeinderates

Mit der Vorlage erfüllt die Einwohnergemeinde Fraubrunnen alle übergeordneten Anforderungen im Planungswesen. Weiter dient die Vorlage zur Lösung räumlich relevanter, öffentlicher Herausforderungen in der Gemeinde wie Schulprojekte, Feuerwehr, Werkhof.

Die Vorlage ist eine Weiterentwicklung der bisherigen unterschiedlichen baurechtlichen Grundordnungen der einzelnen Dörfer. Sie dient der baulichen Entwicklung in der Gemeinde, beinhaltet aber auch die Interessenwahrung von nicht baunwilligen Nachbarschaften.

### 15. Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Lehnen die Stimmberechtigten die Revision der baurechtlichen Grundordnung ab, bleiben die heute rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnungen in Kraft. Der Kanton Bern hat den Gemeinden für die Anpassungen im Baureglement betreffend BMBV eine Übergangsfrist bis Ende 2023 eingeräumt. Somit gelten ab dem 1. Januar 2024 automatisch die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die fehlende Übereinstimmung der aktuellen Baureglemente mit der kantonalen Verordnung führt faktisch zu einem Baustopp oder zumindest zu einer grossen Rechtsunsicherheit für die Bauherrschaften. Die kantonale Verordnung legt die Art und Weise, wie gemessen wird, fest. Jedoch würde dann in den gemeindeeigenen Baureglementen das effektive Mass (also z.B. die Fassadenhöhe in einer Wohnzone 2-geschossig) als Grundlage fehlen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat die Gemeinde informiert, dass der Kanton Bern nach den Sommerferien entscheiden wird, ob eine weitere Fristverlängerung für die Umsetzung gewährt wird.

Weiter werden ebenfalls die Übergangsbestimmungen bezüglich der Gewässerräume gelten. Diese sind restriktiver als jene in der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung.

Bei einer Ablehnung würden sich zudem Bauprojekte von einzelnen Grundeigentümern, welche nach neuer Bauordnung vorgesehen sind, verzögern.

### 16. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, folgende Planungsinstrumente zu beschliessen:

- Zonenpläne Siedlung Nord und Süd
- Zonenpläne Landschaft Nord und Süd
- Zonenpläne Gefahren Nord und Süd
- Baureglement
- Überbauungsordnung Hohlenweg Grafenried, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften.

### **17. Allfällige Anträge für die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat bittet darum, Anträge von den Stimmberechtigten für die Gemeindeversammlung bis **14. August 2023, 12.00 Uhr** der Bauverwaltung Fraubrunnen, Dorfstrasse 10, 3308 Grafenried oder per E-Mail an [bauverwaltung@fraubrunnen.ch](mailto:bauverwaltung@fraubrunnen.ch) schriftlich mitzuteilen. Dies ermöglicht einen effizienten Versammlungsablauf.

---

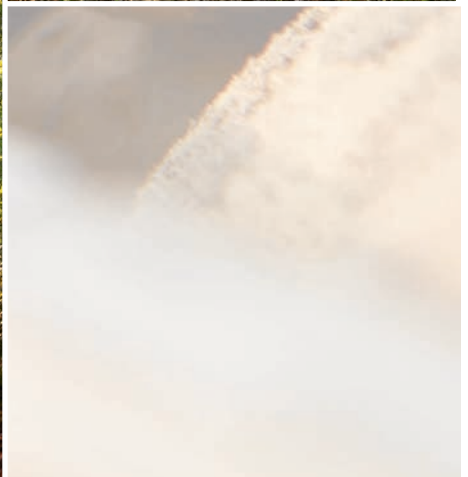
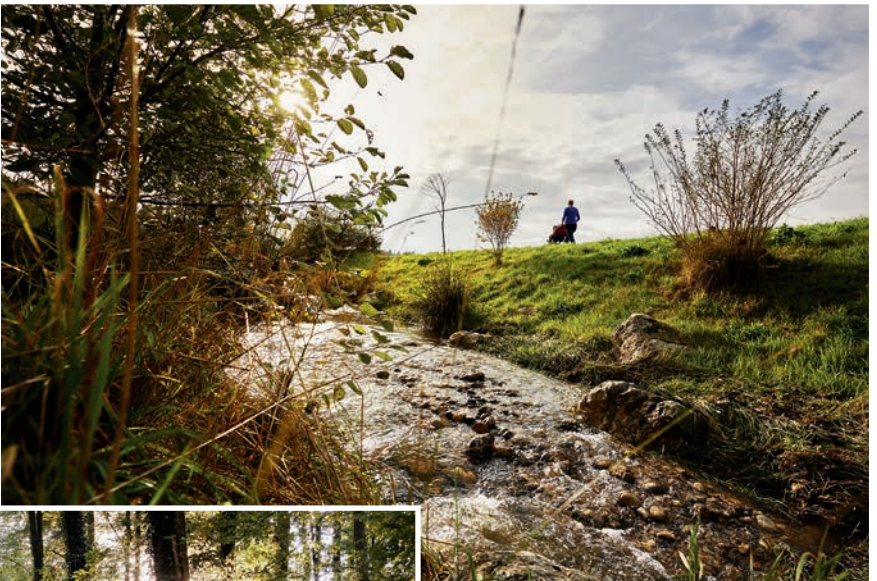
### **3. Verschiedenes**

Dieses Traktandum gehört den Stimmberechtigten. Hier können dem Gemeinderat Fragen gestellt oder auch einfache Anregungen deponiert werden.

*Art. 16 Reglement über Gemeindeabstimmungen und Wahlen (RAW):*

- <sup>1</sup> Unter dem Traktandum Verschiedenes kann eine stimmberechtigte Person verlangen, dass der Gemeinderat für die nächste Versammlung ein Geschäft traktandiert, das in die Zuständigkeit der Versammlung fällt.
- <sup>2</sup> Die Präsidentin oder der Präsident unterbreitet diesen Antrag der Versammlung zum Entscheid.
- <sup>3</sup> Nehmen die Stimmberechtigten den Antrag an, hat er die gleiche Wirkung wie eine Initiative.





## Standorte der Verwaltungen in der Einwohnergemeinde Fraubrunnen

---

### **Gemeindeschreiberei**

*Einwohner- und Fremdenkontrolle / GA-Tageskarten*

*Wahlen und Abstimmungen / Ortspolizei*

Zauggenriedstrasse 1

3312 Fraubrunnen

Tel. 031 760 30 30

[gemeindeschreiberei@fraubrunnen.ch](mailto:gemeindeschreiberei@fraubrunnen.ch)



**FRAUBRUNNEN** GEMEINDESCHREIBEREI

### **Bauverwaltung**

*Baubewilligungsverfahren / Tiefbau*

*Abfallwesen / Umwelt und Energie*

Dorfstrasse 10

3308 Grafenried

Tel. 031 760 30 40

[bauverwaltung@fraubrunnen.ch](mailto:bauverwaltung@fraubrunnen.ch)



**FRAUBRUNNEN** BAUVERWALTUNG

### **Finanzverwaltung**

*Finanzwesen / AHV-Zweigstelle / Steuern*

*und Gebühren / amtliche Bewertung*

*Abfallgebührenmarken*

Dorfstrasse 3

3313 Büren zum Hof

Tel. 031 760 30 50

[finanzverwaltung@fraubrunnen.ch](mailto:finanzverwaltung@fraubrunnen.ch)



**FRAUBRUNNEN** FINANZVERWALTUNG

## Öffnungszeiten

---

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Montag     | 08.30 – 11.30 und 14.00 – 18.00 Uhr |
| Dienstag   | ganzer Tag geschlossen              |
| Mittwoch   | 08.30 – 11.30 und 14.00 – 17.00 Uhr |
| Donnerstag | 08.30 – 11.30 und 14.00 – 17.00 Uhr |
| Freitag    | 08.30 – 15.00 Uhr durchgehend       |

Massgebend für die Informationen von Fraubrunnen ist einzig die offizielle Homepage

**[www.fraubrunnen.ch](http://www.fraubrunnen.ch)**