



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Max Bühler  
+41 31 636 59 24  
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Farnern  
Lochbrunnegass 5  
4539 Farnern

G.-Nr.: 2022.DIJ.8025

15. Mai 2023

**Farnern; Teilrevision baurechtliche Grundordnung, Änderung Zonenplan Parzelle Nr. 221 und Baureglement, Aufhebung ZPP 1 Rumi West und Umzonung Grünzone, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Dezember 2022 ist bei uns die Änderung Zonenplan und Baureglement mit Aufhebung ZPP 1 «Rumi West» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan und Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Gemäss der baurechtlichen Grundordnung ist auf der Parzelle Nr. 221 eine Überbauung gemäss den Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht 1 (ZPP 1) «Rumi West» vorgesehen. Aktuell befindet sich auf dem Areal der ZPP 1 ein Wohngebäude, das mit einer Stichstrasse von Südwesten erschlossen ist. Es ist beabsichtigt, die Parzelle in nächster Zeit zu überbauen. In diesem Zusammenhang wurde die Festlegung der ZPP hinterfragt, da die Bestimmungen dazu sehr allgemein gehalten sind.

Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende ZPP 1 «Rumi West» aufgehoben und in eine Wohnzone \* überführt werden. Es wird weiter ein Teil der heutigen ZPP in die Grünzone umgezont und die neue Wohnzone \* wird in westliche Richtung in die heutige Grünzone erweitert.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan und Baureglement zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Allgemeine Themen

### 3.1 Wohnbaulandbedarf

Die Massnahme A\_01 des kantonalen Richtplans 2030 setzt die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs und zur Zonenausscheidung fest. Sie sind bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen.

Nach dem Massnahmenblatt A\_01 wird für die Gemeinde Farnern ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 0.2 ha für den Raumtyp «Hügel- und Berggebiete» (Stand 1. Januar 2022) ermittelt. Davon abzuziehen sind die bestehenden unüberbauten Bauzonen. Gemäss unserer Erhebung vom 1. Januar 2022 bestehen in der Gemeinde Farnern unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) im Umfang von 1.4 ha. Es sind ebenfalls die Nutzungsreserven in überbauten WMK abzuziehen von 0.4 ha.

Dementsprechend kann die Gemeinde keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf nachweisen. Neueinzonungen bedingen eine flächengleiche Kompensation.

### 3.2 Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven

Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV sind im Rahmen der Nutzungsplanung die Nutzungsreserven zu überprüfen. Die Gemeinde hat die Erhebung der unüberbauten Bauzonen noch nicht abgeschlossen. Der Nachweis der Baulandreserven ist bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich. Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen gemäss der «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» ist im Rahmen der vorliegenden Planung nachzuholen und muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen. **(GV)**

## 4. Änderung Zonenplan

### 4.1 Verkehrsfläche

Gemäss den Vorgaben zum DM16 sind auf Strassenparzellen die entsprechend angrenzenden Bauzonen hälftig bis zur Strassenmitte zu fassen (vgl. zum Ganzen auch Handbuch DM16). Auf der Strasse im Norden ist dies korrekt dargestellt, jedoch nicht so im Süden. Die ist zu ergänzen. **(GV)**

## 5. Änderung Baureglement

Die Gemeinde hat das Baureglement noch nicht gemäss der BMBV überarbeitet, die Vorprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Vorliegend wird korrekt das heutige Baureglement angepasst. Sollte die Teilrevisi- on der Ortsplanung mit der Umsetzung der BMBV vorher genehmigt werden, muss die vorliegende Än- derung dem rechtskräftigen Stand des Baureglements entsprechen. (H)

Art. 34 BauR: Gemäss dem Artikel wird eine Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.4 festgelegt. Es han- delt sich dabei nicht um eine Mindestdichte wie sie gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans verlangt wird. Es ist explizit ein «mind.» zu ergänzen. (GV)

In diesem Zusammenhang ist fraglich, ob mit den Mindestmassen, wie sie in der Wohnzone \* gelten die vorgeschriebene Mindestdichte eingehalten werden kann. Es ist nachzuweisen, ob aufgrund der Best- immungen im Baureglement zur Wohnzone \* die Mindestdichte eingehalten werden kann. Andernfalls sind die Masse entsprechend zu erhöhen. (GV)

Art. 36 BauR: Da der Artikel angepasst wird, empfehlen wir gleichzeitig auch den Verweis auf das Bau- gesetz und die Klammer zu aktualisieren. (E)

## 6. Weitere Themen

Aufzuhebende Unterlagen sind in der Publikation explizit zu nennen, öffentlich aufzulegen und sodann muss auch der Beschluss die Aufhebung explizit erwähnen. (H)

## 7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzule- gen (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.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

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 Pla- nung 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 beschluss- fassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers ein- zureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Max Bühler  
Raumplaner

Kopie per E-Mail

- Georegio AG
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau