



GEMEINDE SCHANGNAU

georegio
atelier für raumentwicklung

Geringfügige Zonenplanänderung Parzelle Nr. 114, Ortsteil Bumbach

Erläuterungsbericht

Juli 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Schangnau

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
1.0	17.07.2024	Exemplar für die öffentliche Auflage

1 Ausgangslage

Ein Teil der Parzelle Nr. 114 im Bumbach in der Gemeinde Schangnau liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Der westlich angrenzende, auf derselben Parzelle liegende Kiesplatz liegt bisher in der Landwirtschaftszone. Der Grundeigentümer plant die Teilparzelle für eine Wohnbaute für den Eigenbedarf zu bebauen. Dafür wird ein flächengleicher Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Wohn- und Gewerbezone innerhalb der Parzelle vorgenommen.

Der Grundeigentümer ersuchte die Gemeinde im Frühjahr 2024 um die Baulandumlegung und Überführung des bestehenden Kiesplatzes in die Wohn- und Gewerbezone. Die Gemeinde stellte daraufhin eine Voranfrage zur geringfügigen Zonenplanänderung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), um die Rahmenbedingungen für die Zonenplanänderung abzuklären. Das AGR nahm am 03. Juli 2024 Stellung zur Voranfrage und bestätigte via E-Mail, dass die Änderung des Zonenplans für die hier behandelte Einzoning der Teilparzelle im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen sei. Zudem brachte das AGR verschiedene Hinweise zur genauen Bauzonenabgrenzung im Bereich der Ein- und Auszonung an.

Für die Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone wird eine geringfügige Fläche Kulturland (ca. 45 m²) beansprucht. Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV erfolgt für diese Beanspruchung und die Baulandumlegung insgesamt eine umfassende Interessenabwägung in Kapitel 3.

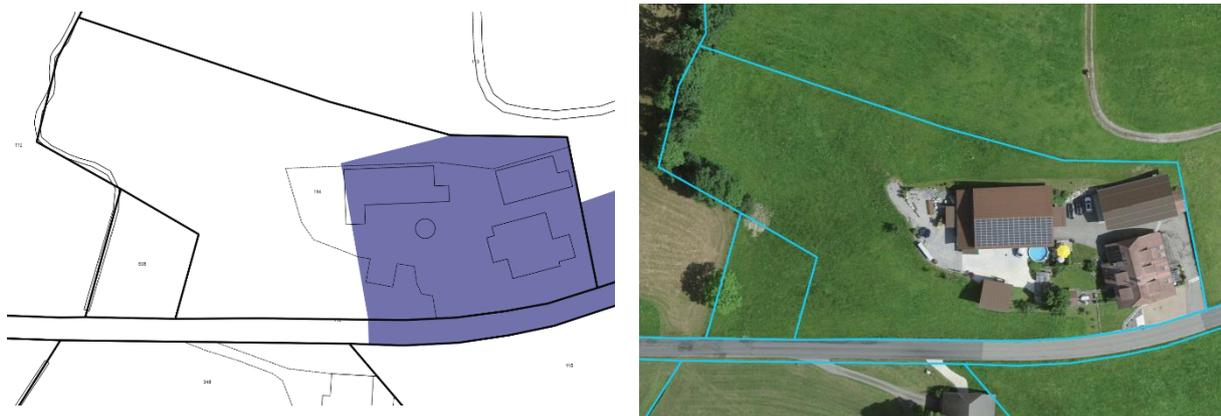


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan (violett: heutige Wohn- und Gewerbezone) und Luftbild

2 Änderung des Zonenplans

Um die vorgesehene Nutzung zu ermöglichen, wird der Zonenplan im sogenannten gemischt-geringfügigen Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV angepasst.

Einzoning: Westlich der bestehenden Gebäude wird der Bereich des heutigen Kiesplatzes von der Landwirtschaftszone in eine Wohn- und Gewerbezone eingezont. Der Umfang der Einzoning beträgt **377 m²**. Die Zonenabgrenzung umfasst den heutigen Kiesplatz, wurde aber zusätzlich so erweitert, dass eine rechteckige Fläche entsteht, welche eine Bebauung mit einem neuen Wohngebäude zulässt.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Rahmen der Voranfrage darauf hingewiesen, dass um den bestehenden Kiesplatz zusätzlich ein Puffer einzuzonen sei, damit der Kiesplatz zukünftig den nötigen Abstand zur Landwirtschaftszone einhält. Dadurch würden zusätzliche 100 m² (bei einem Puffer von 2.0 m) Kulturland beansprucht. Gestützt auf eine Interessenabwägung wird darauf verzichtet und die Zonenabgrenzung orientiert sich am heutigen Kiesplatz (mit Schaffung einer rechteckigen Fläche). Da mit der Erstellung der Wohnbaute der ganze Bereich neu gestaltet wird, wird auch der bestehende Kiesplatz zurückgebaut und durch die ortstypische Umgebungsgestaltung (Garten) der Wohnbaute ersetzt, die Neugestaltung hält sodann die Zonenabstände ein.

Angesichts dieses absehbaren Rückbaus des Kiesplatzes besteht kein genügendes Interesse an der Beanspruchung von zusätzlichen 100 m² Kulturland.

Auszonung: Die Einzonung wird mit der Auszonung von zwei Teilflächen kompensiert. Einerseits wird nördlich der bestehenden Gebäude ein Bereich von **305 m²** ausgezont, der angesichts der heutigen Bebauungsstruktur nicht zweckmässig für Wohn- und Gewerbebauten genutzt werden kann. Andererseits wird im südlichen Bereich eine Fläche von **72 m²** ausgezont, welche angesichts der Terrainverhältnisse über der Strasse nur mit grossem Aufwand und erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild (Stützmauern) baulich nutzbar wäre.

Die Abgrenzung der Auszonungsflächen wird so vorgenommen, dass die bestehenden Gebäude weiterhin einen Abstand von 2.0 m zur neuen Bauzonengrenze einhalten. Das AGR empfiehlt hier zwar, einen kleinen Grenzabstand (4.0 m) einzuhalten, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche uneingeschränkt möglich ist. Die Betrachtung im vorliegenden Fall zeigt jedoch, dass die Bewirtschaftung auch bereits mit 2.0 m Abstand zu Gebäuden gewährleistet ist: Das Kulturland angrenzend an die Bauzone wird zur Raufutterproduktion und als Weidefläche genutzt. Diese Nutzung wird durch Gebäude oder Anlagen in 2.0 m Abstand nicht eingeschränkt.

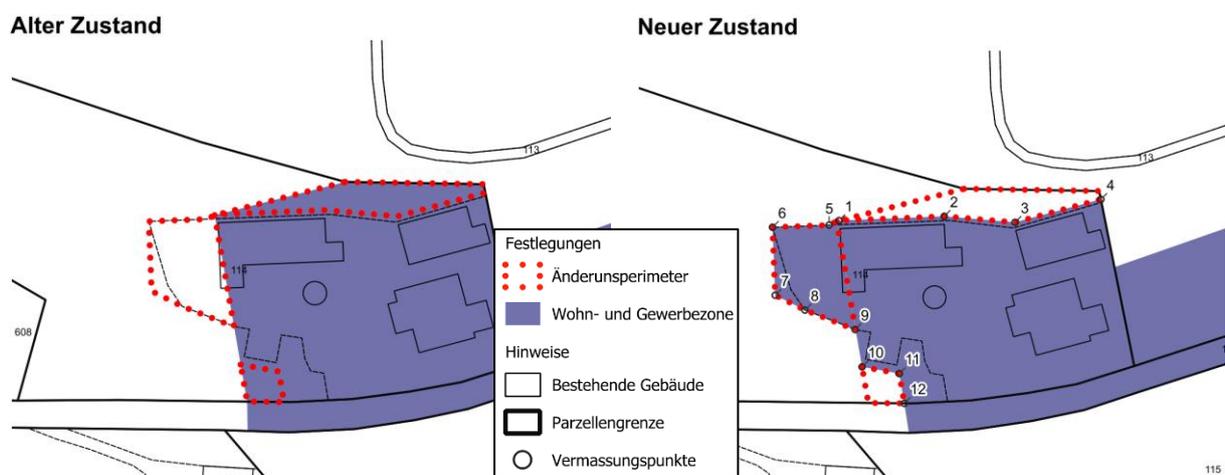


Abb. 2 Zonenplanänderung mit altem und neuem Zustand

3 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bei den Zonenplanänderungen sind verschiedene gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und betroffene Interessen zu berücksichtigen. Die folgende Zusammenstellung erläutert die Auswirkungen der betroffenen Interessen.

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Die neu einzuzonende Fläche liegt im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung mit keinen Einträgen im Ereigniskataster. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Mit dem beschriebenen Zweck der Einzonung (vgl. Kapitel 1) ist vorliegend keine sensible Nutzung vorgesehen.
Voraussetzungen «Einzonung von Kulturland» gemäss Art. 11 BauV	Die Einzonung betrifft mit einer Fläche von 45 m ² geringfügig Kulturland. Die Beanspruchung des Kulturlandes ist folgend dargelegt. Die flächengleiche Ein- und Auszonung ermöglicht eine deutliche Verbesserung der Baulandnutzung auf der Parzelle 114. Die zur Auszonung vorgesehenen Flächen weisen vollständig Kulturlandqualität auf, während auf

Thema	Berücksichtigung
	<p>der Einzonungsfläche nur rund 20% Kulturlandqualität aufweisen. Insgesamt besteht so schlussendlich mehr Kulturlandfläche als bisher.</p> <p>Die Beanspruchung der 45 m² Kulturland ergibt sich dadurch, dass mit der Einzonung eine rechteckige Fläche geschaffen werden soll. Nur mit dieser rechteckigen Fläche ist die optimale Nutzung der resultierenden Fläche gegeben, ansonsten wäre mit den nötigen Zonenabständen eine Bebauung nur eingeschränkt oder mit einer ortsuntypischen Stellung der resultierenden Baute möglich.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung überwiegen so die Vorteile der vorgeschlagenen Zonenabgrenzung – insbesondere die Verbesserung der Baulandnutzung, die Sicherung von wertvollem Kulturland, die zweckmäßige Abgrenzung der neuen Bauzone und die haushälterische Gestaltung der Baulandfläche – deutlich gegenüber dem minimalen Verlust von Kulturland. Die Interessenabwägung fällt zugunsten der geplanten Zonenplanänderung aus.</p>
Erschliessung MIV / Parkierung	Die Parzelle Nr. 114 ist erschlossen, es handelt sich auch mit einer zusätzlichen Wohnbaute noch um eine zusammenhängende Gebäudegruppe, so dass keine neue Detailerschliessung der Gemeinde nötig wird.

Ebenfalls geprüft aber nicht betroffen sind die folgenden Themen: Altlasten, Lärm und Luftreinhaltung, Gewässer, Grundwasserschutz, Naturobjekte wie Hecken-, Feld- und Ufervegetation, Ortsbildschutz, Kulturdenkmäler und Störfallvorsorge.

4 Mehrwertabgabe

Bei flächengleichen Ein- und Auszonungen auf derselben Parzelle, welche zu einer besseren Nutzung des Baulandes führen, können gemäss der Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung die Mehr- und Minderwerte miteinander verrechnet werden. Damit entsteht auf der Parzelle kein Mehrwert, der die Freigrenze von CHF 20'000.– übersteigt. Es ist keine Mehrwertabgabe nötig.

5 Verfahren

5.1 Allgemein

Die Anpassung erfolgt im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV.

5.2 Öffentliche Auflage, Einsprachen

Die öffentliche Auflage ist vom 16.08.2024 bis 16.09.2024 vorgesehen.

Wird ergänzt.

5.3 Beschluss

Wird ergänzt.

5.4 Genehmigung

Nach dem Beschluss werden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.