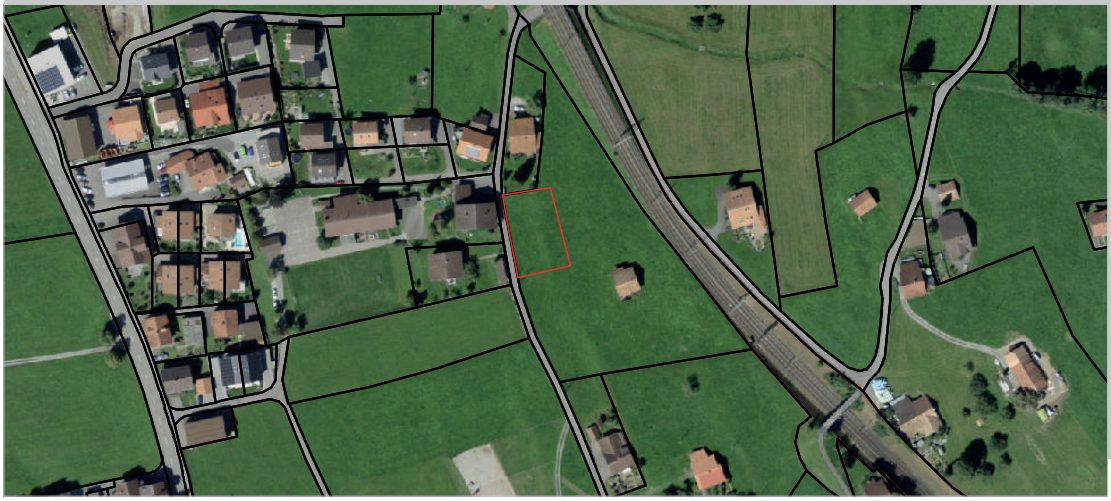
BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Frutigen

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2508

mit Änderung des Baureglements und des Schutzzonenplans



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Ausschnitt Bauzonenplan
- Auszug Baureglement
- Ausschnitt Schutzzonenplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Fachgutachten Naturgefahren, Parz. Nr. 2508 vom 07.03.2024

20. März 2025

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Frutigen
Badgasse 1
3714 Frutigen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Franziska Rösti, Geografin MSc
Naina Cavelti, Geografin MSc

Abbildung Titelseite:
Luftbild mit Planungsgebiet «Vorderhasli».
Rot umrandet: Parzellenteil Nr. 2508 (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Aufträge aktuell/Frutigen/Einzonung Parz. Nr. 2508
07314/4_Resultate/EB/07314_EB_250106_AL.indd

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Situation 5
1.2 Problemstellung 5

2. Zonenplanänderung 6

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 47 RPV) 7
3.1 Grundsätze 7
3.2 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht 7
3.3 Kulturland 8
3.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz 9
3.5 Naturgefahren 11
3.6 Gewässer 13
3.7 Störfall 14
3.8 Erschliessung 15
3.9 Lärmschutz 16

4. Verfahren 17
4.1 Mitwirkung 17
4.2 1. Vorprüfung 18
4.3 2. Vorprüfung 18
4.4 Auflage und Einsprachen 20
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung 20

Anhang 1: Nachweis Flächenbedarf 21

Anhang 2: Risikoanalyse Störfallvorsorge 24

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die vorliegende Planung betrifft die Parzelle Nr. 2508, welche sich südlich des Ortskerns von Frutigen unweit der Tellenburg bzw. des Kandervia-dukts, östlich angrenzend an den Ortsteil Hasli befindet. Nördlich grenzt die mit einem erhaltenswerten Gebäude überbaute Parzelle Nr. 5077 an, die sich in der Landwirtschaftszone befindet. Östlich verläuft die Bahnli-nie. Ansonsten ist die Parzelle von Landwirtschaftsland umschlossen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1 Luftbild mit Bauzonen und der Parz. Nr. 2508. Die Parzelle grenzt westlich an die ZöN R (grau) an (in Änderung). (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

1.2 Problemstellung

Die Parzelle Nr. 2508 befindet sich im Eigentum von M. Rauber. Verwand-te des Grundeigentümers (hier als Bauwillige bezeichnet) sind von den Umsiedlungen im Zusammenhang mit der Räumung des Munitionslagers in Mitholz betroffen und möchten nun auf der Parzelle Nr. 2508 in Frutigen neu bauen (Ersatzneubau).

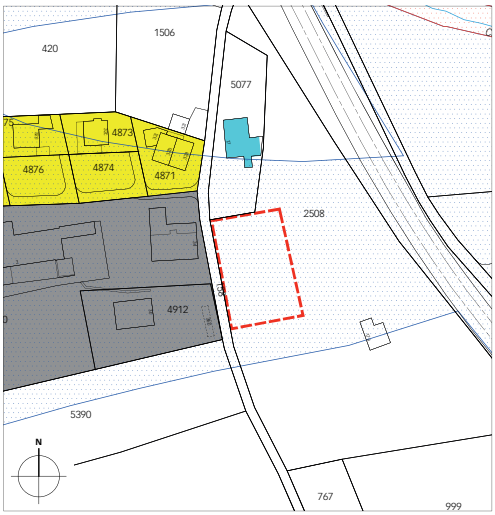
Der Bund, der Kanton Bern und die Gemeinde Kandergrund suchen derzeit intensiv nach Lösungen für die von der Räumung des Muniti-onslagers betroffenen Grundeigentümer:innen. Bis anhin konnte jedoch noch keine abschliessende Lösung für den Umgang mit den Anliegen der Grundeigentümer:innen gefunden werden. Daher beabsichtigen die Bauwilligen aus eigener Initiative die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 2508 zu erreichen. Für entsprechende Vorhaben sieht das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) gewisse Erleichterungen vor.

Die Parzelle Nr. 2508 ist gegenwärtig der Landwirtschaftszone (Kulturland nach Art. 8a BauG) zugewiesen und befindet sich am Siedlungsrand. Um künftig eine Wohnnutzung auf einem Teil der Parzelle zu ermöglichen, soll eine Fläche von rund 1'000 m² in die Wohnzone W2 Ebene (W2E) überführt werden.

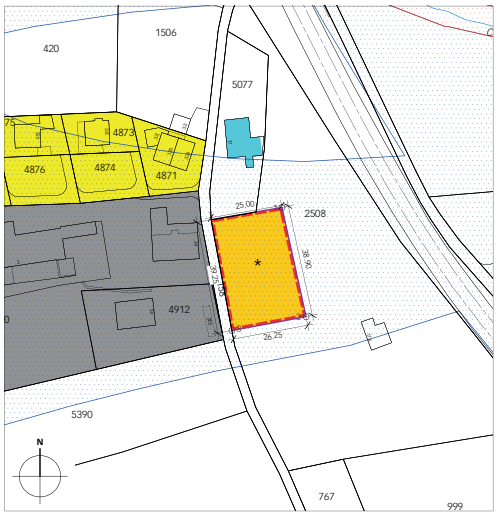
2. Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil der Parz. Nr. 2508 neu der Wohnzone W2E zugewiesen.

Alter Zustand



Neuer Zustand



In der Wohnzone W2E sind nach Art. 211 des Baureglements der Gemeinde Frutigen folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches
- stille Gewerbe

Nach Art. 212 des Baureglements der Gemeinde Frutigen gelten folgende baupolizeiliche Masse (Umsetzung BMBV in Genehmigung):

- kleiner Grenzabstand: 4.0 m
- grosser Grenzabstand: 8.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 7.0 m
- Gebäudelänge: 25.0 m

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 47 RPV)

3.1 Grundsätze

Gestützt auf das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz ist die Raumplanung grundsätzlich auf eine Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und auf den Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» auszurichten. Ziel des Raumplanungsgesetzes ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sowie die Förderung von kompakten Siedlungsstrukturen. Die Anforderungen an eine Einzonung sind entsprechend hoch. Für Einzonungen im Zusammenhang mit der Räumung des Munitionslagers Mitholz sieht das Bundesamt für Raumentwicklung gewisse Erleichterungen vor.

Nachfolgend werden die Auswirkungen einer Einzonung auf Raum und Umwelt im Detail erläutert und die Einzonung begründet.

3.2 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für den Ersatzneubau richtet sich nach dem Bestand in Kandergrund sowie den Bedürfnissen der Bauwilligen. Die Bauwilligen planen rund 730 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) zu realisieren (Wohnnutzung). Der Nachweis des Flächenbedarfs ist im Anhang 1 dargelegt und begründet.

Wohnbaulandbedarf

Mit der Zonenplanänderung werden für rund 1'000 m² Wohnbauland gemäss kantonalem Richtplan Massnahme A_01 geltend gemacht. Gemäss Schreiben des Kantons Bern vom 05. April 2022 sind Ein- und Umzonungsbegehren, welche im Zusammenhang mit der Sanierung des Munitionsmagazins stehen, nicht an den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Frutigen anzurechnen. Aufgrund der Fläche des bestehenden Gebäudes in Kandergrund dürfen gemäss Rückmeldung des Kantons Bern 600 m² eingezont werden, ohne Wohnbauland geltend zu machen. Die restlichen 400 m² müssen an den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Frutigen angerechnet werden. Die Gemeinde verfügt noch über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 6.2 ha.

Mehrwertabschöpfung

Die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts und dessen Ausgleich richten sich nach Art. 142 ff BauG. Danach können Gemeinden auf Einzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % bis maximal 50 % erheben, wenn sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über ein entsprechendes Gemeindereglement verfügen. Die Gemeinde Frutigen hat ein eigenes Reglement zur Mehrwertabschöpfung erlassen. Bei Einzonungen sieht dieses eine Abgabe von 30 % bis 40 % vor, wobei die gesetzliche

Freigrenze von CHF 20'000.– gilt. Mit der vorliegenden Einzonung entsteht ein Mehrwert, welcher nach einer anerkannten Methode durch einen Schätzer zu ermitteln und durch die Gemeinde zu verfügen ist. Die Kosten für die Bestimmung des Planungsmehrwerts trägt die Gemeinde.

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Gestützt auf Art. 126c BauG wird ein Teil der Parzelle Nr. 2508 bedingt eingezont. Wird mit der Bebauung der bedingten Einzonung nach Art. 126c BauG nicht spätestens innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser Teil der Parzelle von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG ist mit dem Erlass der Zonenplanänderung verbindlich zu regeln.

3.3 Kulturland

Gemäss der Hinweiskarte Kulturland betrifft die Zonenplanänderung Kulturland (vgl. Abb. 2). Bei der Beanspruchung von Kulturland ist eine Interessenabwägung und eine Alternativprüfung des Standortes erforderlich.

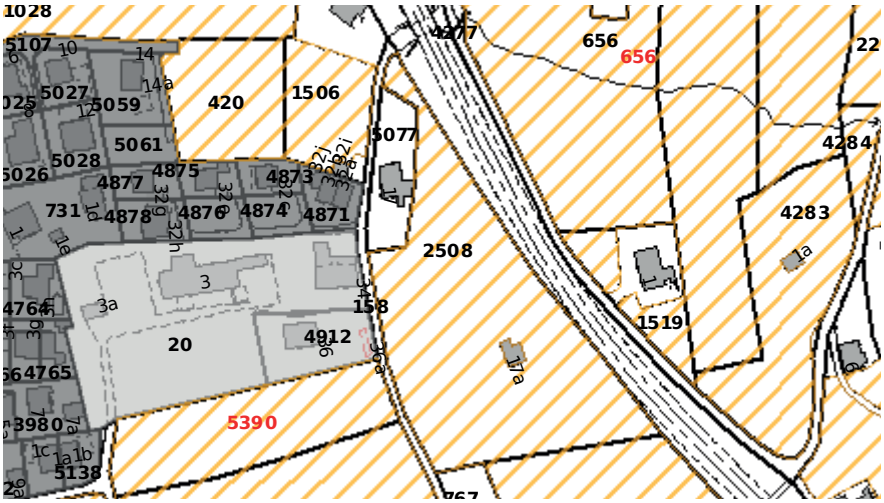


Abb. 2 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern. (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Standortnachweis

Alternativprüfung

Die Gemeinde Frutigen verfügt gemäss kantonaler Erhebung noch über rund 8.5 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Entsprechend stünden in der Gemeinde Alternativen ohne Beanspruchung von Kulturland zur Verfügung. Dabei handelt es sich jedoch um sehr kleine Parzellen/-teile oder Parzellen in Hanglage die nicht den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen.

Interessenabwägung

Die Bauwilligen sind von einer besonderen Ausgangslage betroffen. Aufgrund der Räumung des Munitionslagers müssen sie ihren Wohnsitz in Kandergrund aufgeben und zeitnah eine neue Lösung finden. Auf der Par-

zelle Nr. 2508 würde ihnen von Verwandten Land für einen Ersatzneubau zur Verfügung gestellt. Dadurch haben die Bauwilligen die Möglichkeit, zeitnah einen Ersatzneubau realisieren zu können und so auch künftig in der näheren Umgebung ihres heutigen Wohnsitzes sowie ihres persönlichen Umfeldes zu bleiben.

Die kommunalen Behörden unterstützen das Einzonungsbegehren der Bauwilligen. Aufgrund der Räumung des Munitionslagers in Mitholz können im Sinne einer Interessenabwägung für die Beanspruchung von Kulturland besondere Verhältnisse geltend gemacht werden. Das Interesse der Bauwilligen überwiegt in diesem besonderen Fall das Interesse am Schutz des Kulturlandes.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Nutzungsdichte

Die Grundeigentümerschaft und die Bauwilligen verpflichten sich, den Parzellenteil nach erfolgter Einzonung mit einer besonders hohen Nutzungsdichte von mindestens 0.7 GFZo zu überbauen. Unter der Annahme, dass mit der vorliegenden Planung auf der Parzelle Nr. 2508 rund 730 m^2 Geschossfläche oberirdisch realisiert werden, kann die GFZo von 0.7 erreicht werden (Einzonung von 1'000 m^2 mit Nutzungsdichte 0.7). Damit wird der besonders hohen Nutzungsdichte genügend Rechnung getragen.

3.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Ortsbildschutz

ISOS

Die Gemeinde Frutigen weist gemäss Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf (Rybrügg/Hasli). Die Parzelle Nr. 2508 befindet sich beim «Haslihang», welcher ein von Wald begrenztes Wies- und Weideland mit Streubesiedlung mit Erhaltungsziel a umfasst. Die gegenüber der Parzelle Nr. 2508 gelegene Schulanlage Hasli ist im ISOS als Hinweis (ohne Erhaltungsziel) aufgenommen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bauzonenplans wird ein Teil der Parzelle Nr. 2508 neu der Wohnzone W2E zugewiesen. Folglich kann künftig dieser Parzellenteil überbaut werden. Beim «Haslihang» handelt es sich um ein Streusiedlungsgebiet, wobei der von der Planung betroffene Parzellenteil auf einer Seite an die Bauzone (ZöN R) und nordseitig an eine bereits überbaute Parzelle in der Landwirtschaftszone grenzt.

Zwar wird mit der vorliegenden Planung eine Bauzone am Rande des bestehenden Quartiers geschaffen und damit die Begrenzung des Siedlungsgebiets verschoben, dieses gleichzeitig aber auch klarer abgegrenzt. Aufgrund der bereits bestehenden Bauten und Anlagen auf beiden Seiten der Strasse steht der Neubau nicht im Widerspruch zur gemäss ISOS am «Haslihang» zu erhaltenden Streusiedlung ISOS. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aber eine sorgfältige Einpassung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Bauinventar

Auf der Parzelle Nrn. 2508 befinden sich gemäss kantonalem Bauinventar keine schützens- oder erhaltenswerte Objekte. Beim Bauernhaus auf der angrenzenden Parzelle Nr. 5077 (Wallisgasse 17) handelt es sich um ein erhaltenswertes Objekt (kein K-Objekt). Das Gebäude ist von der vorliegenden Änderung des Bauzonenplans nicht betroffen.

Landschaftsschutz

Landschaftsschongebiet

Der Schutzzonenplan der Gemeinde Frutigen wurde im Jahre 2020 erlassen. Demnach befindet sich die Parzelle Nr. 2508, wie auch das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 5077 in einem kommunalen Landschaftsschongebiet (vgl. Abb. 3).

Im Landschaftsschongebiet gelten folgende Bestimmungen:

- [1] «Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.
- [2] Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.
- [3] Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.»

Abb. 3 Auszug Schutzzonenplan im Bereich der Parz. Nr. 2508 (Quelle: Schutzzonenplan Frutigen, 2020).

Die geplante Einzonung des Parzellenteils Nr. 2508 ist nicht mit den Bestimmungen des Landschaftsschongebiets vereinbar, weshalb das Landschaftsschongebiet im Schutzzonenplan gestützt auf die Zonenplanänderung anzupassen ist. Dabei werden die Parzelle Nrn. 2508 und 5077 aus dem Landschaftsschongebiet herausgenommen. Die Parzellen befinden sich am Übergang vom Siedlungsgebiet zum landwirtschaftlich gepräg-

ten Streusiedlungsgebiet. Mit der vorliegenden Planung wird eine neue Bauzone am Rande des bestehenden Quartiers geschaffen und damit die Begrenzung des Siedlungsgebiets verschoben.

Die Anpassung des Schutzzonenplans ist von untergeordneter Bedeutung und der Zweck des Landschaftsschongebiets im «Vorderhasli» bleibt weiterhin gewährleistet. Die Einzonung ist zudem mit den Schutzzielen des ISOS Rybrügg/Hasli vereinbar. Die Auswirkungen auf das kantonale Wildschutzgebiet Nr. 11 «Gehrihorn» sind als gering einzuschätzen.

Planbeständigkeit

Für den 2020 erlassenen Schutzzonenplan gilt grundsätzlich noch die Planbeständigkeit. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Schutzzonenplans von Frutigen waren die Auswirkungen sowie der Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Räumung des Munitionslagers in Mitholz noch nicht klar. Aufgrund dieser besonderen Ausgangslage können die wesentlich geänderten Verhältnisse geltend gemacht werden, welche die vorliegenden Anpassungen des Schutzzonenplans rechtfertigen.

3.5 Naturgefahren

Die Gemeinde Frutigen ist noch dabei, den Zonenplan Naturgefahren zu aktualisieren und die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen (Stand: Genehmigung).

Der einzuzonende Teil der Parzelle Nr. 2508 liegt in einem blauen Gefahrengebiet (Wassergefahren). Im blauen Gefahrengebiet sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, im Aussenbereich aber schon. Mit geeigneten Massnahmen am Gebäude oder im Aussenraum können die im blauen Gefahrengebiet zu erwartenden Schäden an Gebäuden verhindert werden. Eine Einzonung in die Bauzone ist bei blauen Gefahrengebieten dennoch nur ausnahmsweise und gestützt auf eine sorgfältige, sachbezogene Interessenabwägung möglich. Zu Berücksichtigen sind dabei folgende Punkte:

a) Die Möglichkeiten der Gemeinde, an anderen Standorten Bauzone für die vorgesehene Zweckbestimmung zu bezeichnen.
b) Die Lage der Bauzone im Siedlungsgebiet: Eine Bauzone ist eher möglich im bereits weitgehend überbauten Gebiet als am Siedlungsrand.
c) Die Gefahrenstufe: Eine Bauzone ist eher zulässig an der Grenze zum gelben als an der Grenze zum roten Gefahrengebiet.
d) Die technische Machbarkeit, die räumliche Verträglichkeit und die Folgekosten für Schutzmassnahmen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss geltender Wasserbau- und Waldgesetzgebung für Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen in bekannten Gefahrengebieten von Bund und Kanton keine Beträge gewährt werden.

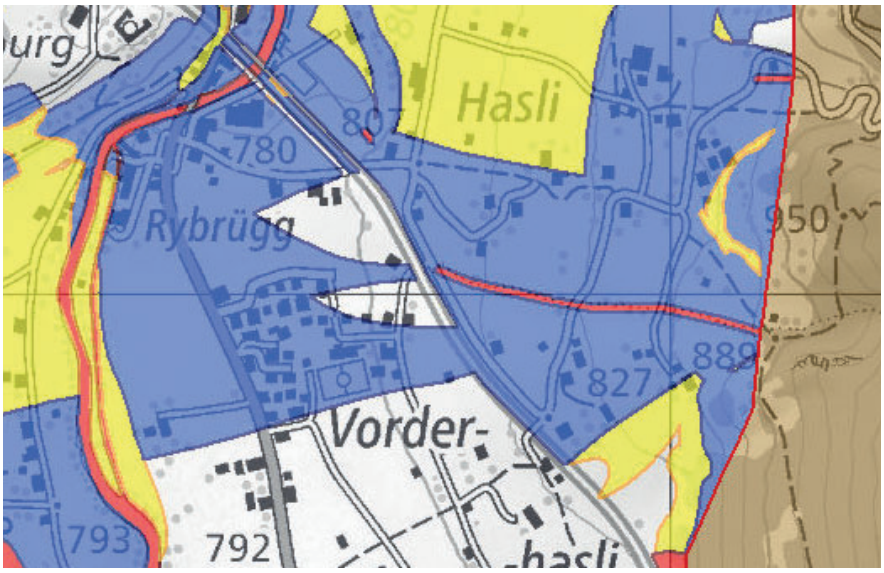


Abb. 4 Auszug Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

Interessenabwägung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Teil der Parzelle Nr. 2508 eingezont werden. Die geplante Einzonung findet angrenzend zum überbauten Quartier «Vorderhasli» statt. In diesem Gebiet befinden sich noch unüberbaute Parzellen (4780, 4874, 4876, 5106 und 5180), welche ebenfalls im blauen Gefahrengebiet liegen (Wassergefahr: Chäligraben). Gemäss dem Erläuterungsbericht zum Zonenplan Naturgefahren sind alle Parzellen im Gebiet nur durch Ereignisse mit geringer Intensität betroffen und Objekte können durch verhältnismässige Massnahmen geschützt werden.

Die Parz. Nr. 2508 befindet sich an der Grenze vom «mittleren» Gefahrengebiet zu einem Gebiet ohne Gefährdung und damit am Übergang vom gefährdeten zum nicht gefährdeten Gebiet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Interessenabwägung zusammen:

Voraussetzungen	Beurteilung
a) Alternative Standorte	Die Bauwilligen suchen einen alternativen Standort, da sie ihren Wohnsitz in Kandergrund verlassen müssen (Räumung Munitionslager Mitholz). In Frutigen bestehen zwar Alternativen ausserhalb des blauen Gefahrengebiets, diese stehen den Bauwilligen jedoch aufgrund der Eigentumverhältnisse für ihr Vorhaben nicht zur Verfügung.
b) Lage der Bauzone	Der von der Einzonung betroffene Parzellenteil befindet sich im Quartier Vorderhasli. Das Quartier ist bereits weitgehend überbaut.
c) Gefahrenstufe	Die von der Einzonung betroffene Parzelle liegt an der Grenze vom gefährdeten zum nicht gefährdeten Gebiet, jedoch in der Mitte eines Abflusskorridors (Chäligraben).

d) Schutzmassnahmen	Bei einem Neubau können erfahrungsgemäss verhältnismässige Schutzmassnahmen ergriffen werden. Die erforderlichen Massnahmen sind im «Fachgutachten Naturgefahren» vom 07.03.2024 festgehalten und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Schutzmassnahmen

Ausgangslage

Im «Fachgutachten Naturgefahren» vom 07.03.2024 ist festgehalten, dass die massgebende Gefährdung der Parzelle Nr. 2508 von einer Überschwemmung schwacher Intensität bei 30-jährlicher Wahrscheinlichkeit ausgeht. Dabei entsteht die Gefährdung durch Ausuferungen des Chäligrabens. Gemäss Fachgutachten ist davon auszugehen, dass bei der Parzelle Nr. 2508 ein Abfluss von ca. 1 m^3/s auf einer Breite von ca. 60 m auftritt.

Schutzmassnahmen

Im Fachgutachten ist festgehalten, dass als Schutzmassnahme das Gebäude in jedem Fall leicht erhöht (ca. 10-20 cm) zur westlichen Strasse zu bauen oder hochwasserdicht zu gestalten ist. Die Schutzmassnahmen sind zudem auf die hydrostatische resp. hydrodynamische Druckbelastung zu dimensionieren.

Bezüglich Mehrgefährdung ist im Fachgutachten festgehalten, dass ein Neubau auf der Parz. Nr. 2508 generell zu einer Abnahme der Gefährdung führen kann, da die untenstehenden Häuser besser geschützt sind. Allerdings können sich durch einen Neubau die Fliesswege so verändern, dass der Abfluss konzentriert auf bestimmte Stellen der Gebäude tritt, wodurch eine Mehrgefährdung verursacht werden könnte. Insbesondere aufgrund der allgemein eher kleinen Werte der Abflusshöhe und Fliessgeschwindigkeit ist eine Erhöhung der Geschwindigkeitshöhe um 15% realtiv schnell erreicht, was nicht zulässig wäre. Es wird deshalb empfohlen, Massnahmen zu wählen, welche keine zusätzlichen/konzentrierten Fliesswege zu den unmittelbar unterhalb liegender Gebäude verursacht.

Das Fachgutachten zeigt, dass mit verhältnismässigen und wirksamen Massnahmen das Gebäude künftig vor der Gefährdung geschützt werden kann. Sobald konkrete Baupläne sowie Pläne zu Objektschutzmassnahmen vorliegen, ist in jedem Fall die Auslegung des Gebäudes sowie die Umgebung hinsichtlich Mehrgefährdung nochmals zu prüfen und beurteilen. Mit der vorliegenden Änderung des Baureglements wird sichergestellt, dass bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Hochwasserschutzes mit geeigneten Schutzmassnahmen erbracht wird.

3.6 Gewässer

Auf der Parzelle Nr. 2508 befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die Parzelle liegt jedoch im Gewässerschutzbereich A_u. Diesem Umstand ist bei einem Baugesuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahren Rechnung zu tragen.

3.7 Störfall

Allgemeines

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Triage aufgrund des Standorts

Die Parzelle Nr. 2508 wird von einem Konsultationsbereich einer Anlage im Geltungsbereich der Störfallverordnung StFV, aufgeführt in der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung (des Kantons Bern), überlagert (vgl. Abb. 6: BLS, Spiez-Kandersteg-Brig, 100 m ab Achse, orange dargestellt).

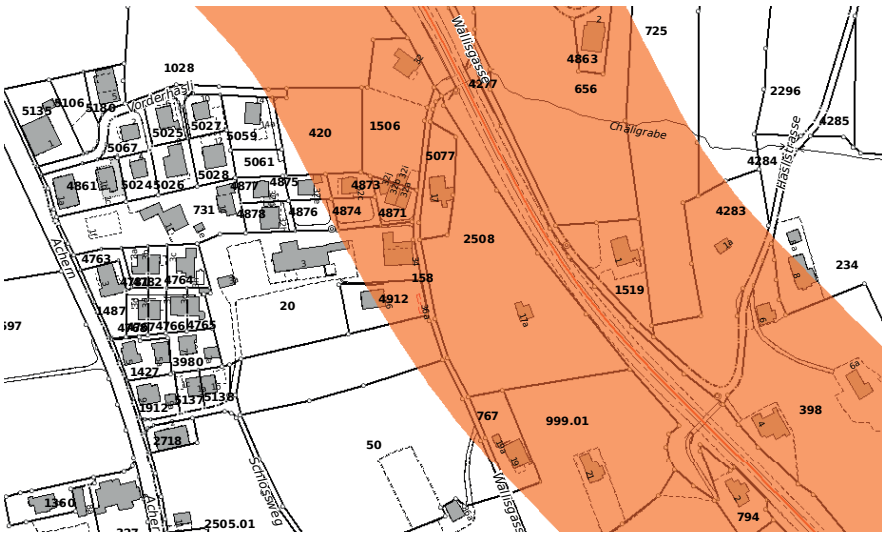


Abb. 5 Aussschnitt aus der «Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung». (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

Triage aufgrund der Risikorelevanz (vgl. Anhang 2)

Aufgrund dieser Überlagerung ist eine Triage aufgrund der Risikorelevanz durchzuführen. Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn der Referenzwert der Bevölkerung (Ref_{Bev}) innerhalb des KoBe überschritten oder empfindliche Einrichtungen innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder erweitert werden sollen.

Die Personenbelegung im Ist-Zustand (P_{ist}) und die zusätzliche Personenbelegung durch die Nutzungsplanänderung (P_{ZUS}) muss bei linienförmigen Anlagen in mehreren, sogenannten Scanner-Zellen ermittelt werden und

mit dem Referenzwert Bevölkerung gemäss Arbeitshilfe AGR (26.03.2018) verglichen werden. Der Referenzwert Bevölkerung beträgt für Eisenbahnanlagen 400 Personen.

P_{ist}

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern können die Personenbelegungen im Ist-Zustand aus den vom Kanton erhobenen Raumnutzerdichten pro Hektare abgeleitet werden. Heute befinden sich in der Scannerzelle A rund 11 Personen (vgl. Abb. 7).

Frutigen - ZPÄ Parz. Nr. 2508

RefBev-Wert:	**400**	Bahn

Personenbelegung Scannerzellen

Art der Anlage bez. Überlagerung KoBe	**ha-Quadrat** (ha-Element)	Personenbelegung: Aktuell -> Pist - Einwohner (EW)	Aktuell -> Pist - Beschäftigte (BE)	**Pist - Summe EW + BE**	Vorgeseh. (zusätzl) --> Pvor - Einwohner	Vorgeseh. (zusätzl) --> Pvor - Beschäftigte	**Pvor - Summe EW + BE**	Künftige P. --> Pist + Pvor Einwohner (total)	Künftige P. --> Pist + Pvor Beschäftigte (total)	Künftige P. --> Pist + Pvor EW + BE (total)	**Künftige P. --> Pist + Pvor (red.) EW + (1/3 BE) (total)**
Bahn (StFV)	**1**	10.5	0	10.5	0	0	0	10.5	0	10.5	**10.5**
Bahn (StFV)	**2**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0.0**
Bahn (StFV)	**3**	0.1	0	0.1	12	0	12	12.1	0	12.1	**12.1**
Bahn (StFV)	**4**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0.0**
		10.7	**0**	**10.7**	**12**	**0**	**12**	**22.7**	**0**	**22.7**	**22.7**

Abb. 6 Personenbelegung Scannerzellen

P_{zus}

Die zusätzlichen Anzahl Personen (P_{ZUS}) wird aus dem Vorhaben abgeleitet. Auf der eingezonten Fläche sollen max. 4 Wohnungen und 2 Studios erstellt werden (vgl. auch Anhang 1). Mit einer durchschnittlichen Anzahl von rund 2 Personen pro Wohnung kann von max. 12 zusätzlichen Personen ausgegangen werden.

Ergebnis

Die Prüfung mittels Referenzwertansatz hat ergeben:

– Der Referenzwert Bevölkerung (400 Pers.) wird mit dem Vorhaben in keiner Scannerzelle überschritten. Die Risikorelevanz aufgrund der Referenzwerte ist somit nicht gegeben.

Prüfung der Risikorelevanz aufgrund von empfindlichen Einrichtungen:

– Mit der Zonenplanänderung sind keine empfindlichen Einrichtung vorgesehen und das Vorhaben ist somit nicht risikorelevant.

3.8 Erschliessung

ÖV

Bei einer Beanspruchung von Kulturland müssen Areale unter 0.5 ha mindestens die ÖV-Erschliessungsgüteklasse F erreichen, was auf der Parzelle Nr. 2508 erfüllt ist. Die Haltestelle «Frutigen, Achere» befindet sich in rund 200 m Luftdistanz zur Parzelle Nr. 2508.

MIV

Die Parzelle Nr. 2508 ist über die Wallisgasse bereits erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden rund 1'000 m² für einen Neubau eingezont und der Wohnzone zugewiesen. Die Wallisgasse ist zwar schmal, kann den Mehrverkehr durch den Neubau jedoch nach Einschätzung der Gemeinde aufnehmen. Die selten vorkommenden Kreuzungsmanöver können unter Einbezug der bestehenden Vorplätze, Strassenkreuzungen und Ausweichstellen erfolgen.

IVS

Gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist der Strassenabschnitt Hasli – Achere inventarisiert (vgl. Abb. 8). Die Planung betrifft das IVS aber nicht.

Abb. 7 Auszug IVS im Bereich der Parzelle Nr. 2508, Strecke BE 18 «Hasli-Achere» (Quelle: Geoportal des Bundes).

3.9 Lärmschutz

Das an den Planungsperimeter angrenzende Grundstück ist der ZöN R «Schulanlage Hasli» zugewiesen, wobei für die Parzelle Nr. 4912 momentan eine Zonenplanänderung läuft. Die Parzellen in der näheren Umgebung sind der Wohnzone W2 Hang zugeordnet. Das Quartier ist durch die Eisenbahn in geringem Masse mit Lärm vorbelastet.

In der ZöN R sowie in der Wohnzone W2 Hang gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil der Parzelle Nr. 2508 der Wohnzone W2E zugewiesen, wo ebenfalls die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt.

Die Parzelle Nr. 2508 grenzt an die Gleisanlage der Bahnlinie Frutigen-Kandersteg (Bergstrecke Lötschberg). Gemäss dem Fachbericht des AöV vom 23. Oktober 2023 ist die Parzelle Nr. 2508 insbesondere durch den nächtlichen Güterverkehr vom Eisenbahnlärm beeinträchtigt. Das AöV hält

fest, dass für die vorgesehene Einzonung zu einer Wohnzone W2E mit der Empfindlichkeitsstufe II für lärmempfindliche Nutzungen (Wohnen) Planungswerte von 55 dBA (tags) und 45 dBA (nachts) eingehalten werden müssen. Aufgrund der Orientierung und der topografischen Lage erachtet das AöV es als machbar, dass bei einer von der Bahnlinie abgewandten Raumorganisation die Planungswerte eingehalten werden können. Nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Planungswerte in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

4. Verfahren

Die vorliegende Einzonung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Es ergibt sich folgender ungefähre Ablauf:

Feb. - April 2022	Entwurf und Bereinigung Zonenplanänderung
Mai 2022	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Mitwirkung
Juni 2022	Mitwirkung
Juli 2022	Auswertung Mitwirkung
bis Mai 2023	Bereinigungen und Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Vorprüfung
Mai – Nov. 2023	1. kantonale Vorprüfung
bis Juni 2024	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe zur 2. Vorprüfung
Juli – Nov. 2024	2. kantonale Vorprüfung
Anschliessend	Öffentliche Auflage
Anschliessend	Evtl. Einspracheverhandlungen
Anschliessend	Beschlussfassung Gemeinderat
Anschliessend	Urnenabstimmung
Anschliessend	Genehmigung AGR

4.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 08. Juni bis 08. Juli 2022 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Während der Mitwirkungsfrist ist bei der Gemeinde Frutigen lediglich eine Eingabe der BLS Netz AG eingegangen.

Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates
Die BLS Netz AG befürwortet die Zonenplanänderung unter den nachfolgenden Bedingungen: – Im Rahmen der Prüfung eines zukünftigen Bauvorhabens wird die BLS Netz AG detailliertere Angaben zu Sicherheitsmassnahmen machen, welche als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind. – Die BLS Netz AG weist darauf hin, dass die Emissionsbegrenzung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten und sicherzustellen ist. Es ist mit sporadischen Nacht- und Unterhaltsarbeiten, Warnsignalen und Erschütterungen zu rechnen. Bei der räumlichen Anordnung von Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie bei einer evtl. Ausstattung von Räumen mit schall- und erschütterungsgefährdeten Geräten und dergleichen ist diesen Immissionen Rechnung zu tragen. – Es bestehen Immissionsfolgen aufgrund bestehender elektromagnetischer Felder und vagabundierender Kriechströme mit Einfluss auf Wohnungen, Gewerbe- und Diestleistungsflächen sowie spezifische empfindliche Anlagen. – Zudem entsteht Flugrost aufgrund des Bahnbetriebs. Dieser hat Einfluss auf Fassaden, Dacheindeckungen, Lagergut, parkierte Fahrzeuge usw.	Kenntnisnahme. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche weist eine Distanz zur Bahnparzelle von durchgehen über 28 m auf. Die Distanz zwischen äusserstem Leiter und den Orten mit empfindlicher Nutzung wird unter anderem aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände bei über 30 m liegen. Gestützt auf diese grossen Distanzen geht der Gemeinderat davon aus, dass die vorliegende Planung die Vorgaben gemäss Art. 16 NISV erfüllt.

Aufgrund der Mitwirkungseingabe der BLS erfolgen keine Änderungen an der vorliegenden Planung.

4.2 1. Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Zonenplanänderung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Sämtliche Genehmigungsvorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. November 2023 konnten im Anschluss bereinigt und die Unterlagen zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht werden.

4.3 2. Vorprüfung

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten aus der zweiten Vorprüfung.

Genehmigungsvorbehalte	Umgang mit Genehmigungsvorbehalten
Aufgrund der Tatsache, dass vorliegend bauliche Massnahmen bezüglich Naturgefahren getroffen werden müssen, kann eine Fläche von 600 m² eingezont werden, ohne dass diese dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen ist (GV). Eine flächenmässig weitergehende Einzonung muss dem Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Frutigen angerechnet werden. Die Gemeinde Frutigen verfügt momentan über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 6.2 ha (GV).	Das Kapitel 3.2 zum WBB wird entsprechend angepasst und Wohnbaulandbedarf von 400 m² geltend gemacht.
Der Absicht des vorliegenden zweiten Vorprüfungs-Dossiers vom Mai 2024, die Teilparzelle Nr. 2508 in eine Wohnzone W2E zu überführen, kann die OLK-Gruppe Oberland folgen und beurteilt die geplante Umzonung positiv. Die Abmessungen von maximal 25.0 m Gebäudelänge sind für einen Neubau an diesem Ort plausibel und das Bauvorhaben realisierbar, sofern in der Detailplanung in Bezug auf die Topografie, der Freiraumgestaltung, sowie der Gestaltung der Übergänge zur Kulturlandschaft und zum Strassenraum auf die notwendige Sorgfalt geachtet wird. Die Einwohnergemeinde Frutigen hat daher eine entsprechende Qualitätssicherung für die Realisierung des Bauvorhabens sicherzustellen. Eine entsprechende Bestimmung ist für die Parzelle Nr. 2508 im Baureglement aufzuführen. (GV)	Art. 41 und 42 Baureglement (BR) der Gemeinde Frutigen regeln die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Qualitätssicherung für sämtliche Bauten und Anlagen. Damit ist aus Sicht der Gemeinde die Qualitätssicherung auch für die Parzelle Nr. 2508 sichergestellt. Die Prüfung der Qualität hat durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen und richtet sich nach Art. 42 BR. Unter Bestätigung des AGR vom 11. Dezember 2024 kann auf eine entsprechende Bestimmung im BR für die Parz. Nr. 2508 verzichtet werden. Das AGR besteht jedoch darauf, dass die Gemeinde vor der Genehmigung der Planung ein Dokument vorweist, welches bestätigt, dass das Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren durch eine Fachberatung (vgl. Art. 42 BR) beurteilt wird.
Durch die vorgesehene Änderung des kommunalen Schutzzonenplans wird ein bewusst gewählter Siedlungsrand aufgebrochen. Es darf daher einzig die bereits überbaute Parzelle Nr. 5077 und die erforderliche Fläche der Neueinzonung aus dem Landschaftsschongebiet entfernt werden. Dies ist entsprechend zu bereinigen (GV). Alle Festlegungen zur Änderung des Schutzzonenplans müssen vermasst / georeferenziert werden. Dies betrifft insbesondere den Perimeter der Zonenplanänderung (GV).	Genehmigungsvorbehalt wird entsprechend bereinigt.

Das Fachgutachten Naturgefahren (Wasserprozesse) vom 7. März 2024 ist plausibel und nachvollziehbar. Die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen scheinen machbar um eine für die Bebauung erforderliche Schutzwirksamkeit erzielen zu können. Jedoch müssen entsprechende Vorschriften zu den Schutzmassnahmen der Parzellen Nr. 2508 im Baureglement aufgenommen werden (GV).	In Art. 551 Abs. 3 BR der Gemeinde Frutigen ist festgelegt, dass bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle beizieht. Aus Sicht der Gemeinde ist damit die Umsetzung der Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren ausreichend sichergestellt. Aufgrund des Genehmigungsvorbehaltes des AGR wird jedoch zusätzliche noch eine Ergänzung im Baureglement unter Art. 551 BR für die Parz. Nr. 2508 aufgenommen.
Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es genügt nicht, dass ein Grundeigentümer bloss seinen Willen zu Überbauung kundtut. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung folgende Instrumente zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit ein: die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen. Liegt keine solche rechtliche Sicherstellung vor, wird die Einzonung nicht genehmigt werden können (GV).	Die bedingte Einzonung nach Art 126c BauG innert 5 Jahren ist in der Zonenplanänderung festgelegt (violette Umrandung). Gemäss telefonischer Rückmeldung des AGR vom November 2024 ist damit die die bedingte Einzonung ausreichend sichergestellt.

4.4 Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 15. Januar bis 13. Februar 2025 konnten die von der Planung betroffenen Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Planung schriftlich und begründet Einsprache erheben. Im Rahmen der Auflage ging eine Einsprache bei der Gemeinde ein. An der Einsprachverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Urnenabstimmung. Anschliessend wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht.

Anhang 1: Nachweis Flächenbedarf

Advokaturbüro
WYSSMANN ZIGERLI & KEUSEN

Theaterplatz 8, Postfach, 3001 Bern
Bahnhofstrasse 1, 2502 Biel
Marktgasse 12, 3600 Thun

Daniel Wyssmann*
Telefon 031 318 06 33
Olivier Zigerli*
Telefon 031 318 06 30
Luca Keusen*
Telefon 031 318 06 38
* Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Haftpflicht- und Versicherungsrecht
Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Bern
Telefax 031 318 06 36
E-Mail wz-law@wz-law.ch
www.wz-law.ch

Bern, 26. April 2024/DW

Gemeindeverwaltung Frutigen
Bauverwaltung
Herrn P. Suter, Bauverwalter
Vordorfgasse 1
3714 Frutigen

Ergänzung Erläuterungsbericht Änderung Zonenplan, Parzelle 2508, Vorderhasli/Wallisgasse (G-Nr.: 2022.DiJ.5177)

Sehr geehrter Herr Suter

Herr und Frau Heidi und Patric Schmid haben mich beauftragt, Ihnen zu Handen des Erläuterungsberichts an das AGR ergänzende Informationen zu liefern.

1. Aktuelle Familienwohnung in Mitholz

Das Ehepaar Schmid bewohnt zusammen mit ihren drei Kleinkindern in Mitholz, Alte Strasse 239, ein grosszügiges Wohnhaus. Erstellt wurde das Gebäude 1948. In den Jahren 2009 bis 2011 wurde der Oekonomieteil abgebrochen und alles neu auf- und angebaut. Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Bauzustand, entspricht den aktuellen Bauvorschriften und war so konzipiert, dass später intern mehrere Wohnungen hätten verwirklicht werden können. So wäre das Haus mit den Bedürfnissen der Familie gewachsen, wenn die Kinder einen eigenen Haushalt gerändet hätten. Das Wohnhaus in Mitholz eignet sich bestens als Generationenhaus. Die Geschossflächen belaufen sich auf 408 m2 (vgl. Immobilienbewertung huggel plan ag vom 11. März 2021, Seite 9). Hinzu kommt zusätzlich ein Gartenhaus und ein grosser Umschwung auf eigenem Grund und Boden.

2. Geplante Familienwohnung in Frutigen

Die Familie Schmid möchte in Frutigen einen Ersatz für ihr Heim in Mitholz bauen. Das neue Haus sollte ihnen mindestens dieselben Möglichkeiten bieten, wie das Haus in Mitholz, welches sie aufgeben müssen. Sie möchten folgendes Projekt realisieren:

WYSSMANN ZIGERLI & KEUSEN

Untergeschoss: *Nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche*
Technikraum, Keller, Waschküche, Heizraum und Schnitzelbunker 110 m2

EG:
Einstellhalle für Fahrräder, Hobby- und Bastelraum und Parkplätze für ca. 6 Autos 205 m2

EG:
1. Studio 38 m2
2. Studio 45 m2
Firmenbüro für Patric Schmid, Bau-, Bagger- und Umgebungsarbeiten GmbH 25m2

1. OG:
1. Wohnung 140 m2
2. Wohnung 65 m2

DG:
1. Wohnung 140 m2
2. Wohnung 65 m2

Gartenhaus Sauna und Geräteschuppen 38 m2

Bruttogeschossfläche total = 736 m2

Das neue Wohnhaus ist zum vornherein so geplant, dass mehrere Wohnungen eingebaut werden können, und um später auch als Mehrgenerationenhaus zu dienen. Die Familie schildert ihre Situation selber wie folgt:

«Uns wurde im Zusammenhang mit der Räumung des ehemaligen Munitionslagers und der damit gravierenden Einschnitte in die Leben der Einwohnerinnen und Einwohner versprochen, dass wir an einem anderen Ort wieder etwas aufbauen können, welches dem aktuellen Stand/Standard entspricht. Dieses Projekt entspricht dem, liegt angrenzend an eine bestehende Wohnzone und ist erschlossen. Aktuell wohnen wir in einer Mischzone mit rund einer halben Hektare Land. In Absprache mit einem Architekten konnten wir die Geschossflächen so gestalten, dass diese der jetzigen Wohnsituation inkl. Umschwung ähnelt. Für uns ist auch der Umschwung ein wichtiger Bestandteil. Wir wohnen nicht nur im, sondern auch ums Haus. Uns ist bewusst, dass heute der Bau eines Einfamilienhauses nicht mehr zeitgemäss ist und wir uns an die gesetzlichen Bestimmungen mit der Mindestdichte von 0.7 Geschossflächenziffer halten müssen. Daher beabsichtigen wir, ein Projekt gemäss vorangehender Aufstellung zu realisieren.»

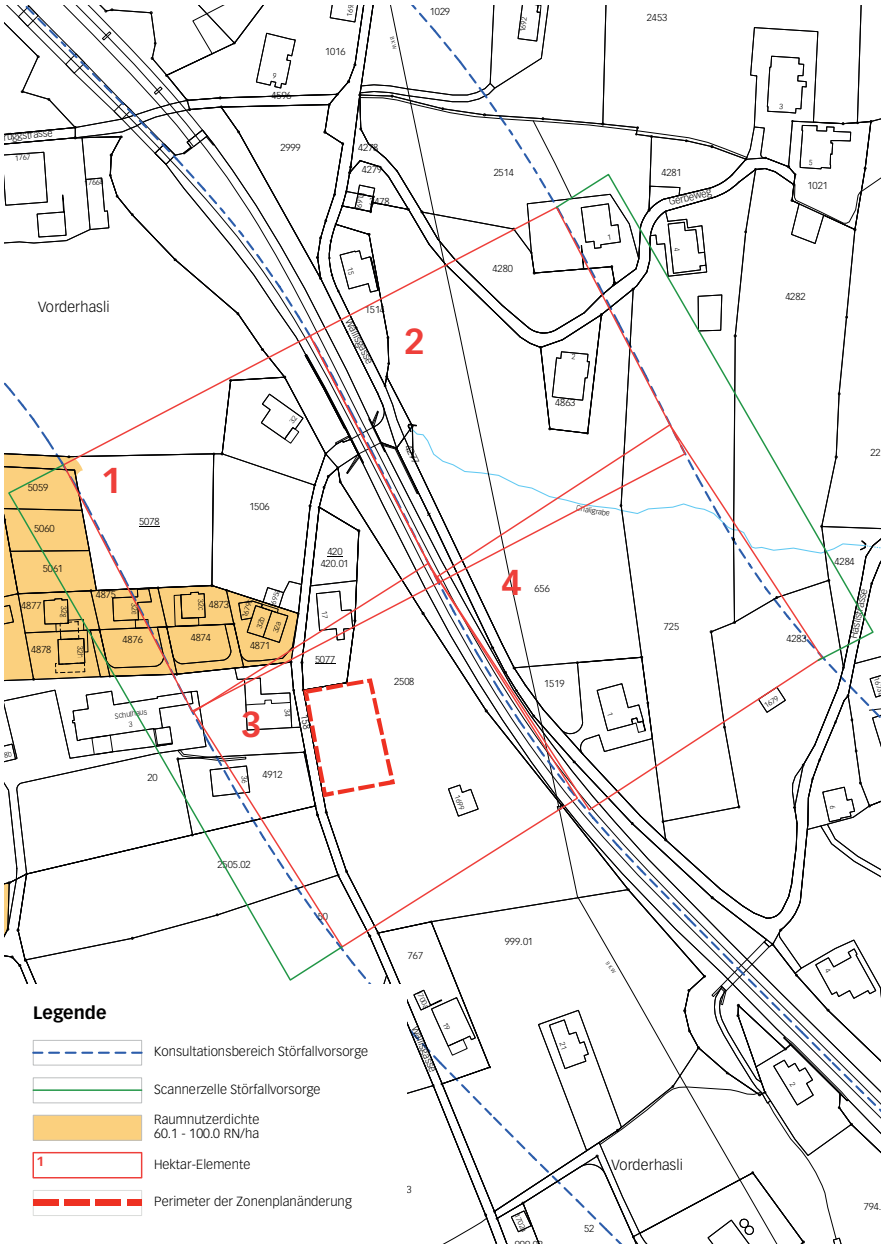
Mit dem Neubauprojekt ist sicher gestellt, dass die Familie Schmid am neuen Ort eine neues, dauerhaftes Heim errichten kann. Sie ersucht die Entscheidbehörde höflich, der anbegehrten Zonenplanänderung zuzustimmen.

Für Ihre Kenntnisnahme und Ihre Bemühungen danke ich sehr.

Mit freundlichen Grüssen

Daniel Wyssmann
Rechtsanwalt

Beilage:
Immobilienbewertung huggel plan ag vom 11.03.2021 (Seiten 1 – 9)

Kopie an Klientschaft

Anhang 2: Risikoanalyse Störfallvorsorge