

## Merkblatt

### «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgeflächen»

Konkretisierung von Artikel 11f Absatz 1 Buchstabe d BauV, weitere Einzonungsvoraussetzung gelten

Gesetzliche Grundlagen

Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG<sup>1</sup>

*Sie [Bund, Kantone und Gemeinden] unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, kompakte Siedlungen zu schaffen.*

Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV<sup>2</sup>

*Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn:*

- a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und*
- b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.*

Art. 8b Abs. 2 BauG<sup>3</sup>

*Fruchtfolgeflächen dürfen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.*

Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV<sup>4</sup>

*Als ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel im Sinn von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> Bst. a RPV gilt namentlich die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken, sowie die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe.*

Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» (AHOP Kulturland)<sup>5</sup>

Mit Siedlungsgebiet ist die generalisierte Abgrenzung der aktuellen Bauzonen gemeint, wobei kleinere einspringende Ecken sowie von Bauzonen umschlossene Landwirtschaftszoneninseln zum Siedlungsgebiet gezählt werden (AHOP Kulturland, S. 21)

Begriff  
«Siedlungsgebiet»

Das Siedlungsgebiet ist nicht abschliessend definiert. Es ist von der Bauzone zu unterscheiden.

Der kantonale Richtplan (Richtplan 2030) legt das Siedlungsgebiet quantitativ fest. Es wurde näherungsweise durch eine +/- automatische Aggregation der Bauzonen im GIS ermittelt (inkl. Pufferung zwecks Glättung / Generalisierung).

Um das übergeordnete Ziel «Schaffung von kompakten Siedlungen» (Art. 1 Abs. 2 RPG) zu erreichen muss der bestehende Gestaltungsspielraum so genutzt werden, dass das Siedlungsgebiet möglichst nicht gegen aussen erweitert wird (Grundsatz „Ausdehnung begrenzen“), die bestehende Erschliessung im Interesse von kurzen Wegen und effizienten Leitungen gezielt ergänzt wird (Grundsatz „raumsparende Anordnung und Effizienz“) sowie bestehendes Kulturland und insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF) nicht zerstückelt werden.

<sup>1</sup> Bundesgesetz vom 22.6.1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) SR 700

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000 (RPV), SR 700.1

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9.6.1985 (BauG), BSG 721.0

<sup>4</sup> Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV), BSG 721.1

<sup>5</sup> Siehe [www.be.ch/kulturland](http://www.be.ch/kulturland)



## «Kompakter Siedlungskörper»

Die Begriffe «kompakte Siedlungen» (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG) und «kompakter Siedlungskörper» (Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV) werden synonym verwendet. Im vorliegenden Merkblatt wird der Begriff «kompakter Siedlungskörper» verwendet.

Grundsätzlich wird zum «kompakten Siedlungskörper» gezählt:

- Sämtliche Bauzonen (inklusive Freiflächen und Grünanlagen innerhalb der Bauzonen)
- Von Bauzonen komplett umschlossene «Inseln» kleiner als 2 ha (mit Ausnahme von Gebieten, die aufgrund übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen nicht einer Bauzone zugeordnet werden können)
- Flächen von weniger als 2 ha, die dreiseitig von Bauzonen umgeben und geprägt sind.

## Übergeordnete Vorgaben zum Schutz des Kulturlands

Der Schutz von Kulturland und insbesondere von Fruchtfolgeflächen (FFF) stellt auch aus Sicht der Siedlung ein wichtiges Ziel dar. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), der Beschränkung der Siedlungsentwicklung nach aussen<sup>6</sup> sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Kompensation von beanspruchten FFF durch gleichwertige Flächen wird der Schutz und der Erhalt des landwirtschaftlichen Kulturlandes sicher gestellt.

Die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF sind bundesrechtlich (im RPG und in der RPV) geregelt. Demnach dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und eine optimale Nutzung gewährleistet ist (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV).

## Gesetzlicher Kulturlandschutz

Das bernische Recht regelt in Art. 8b BauG und in den Art. 11a ff. BauV den Schutz von FFF. Art. 11f BauV konkretisiert, welche Vorhaben und Massnahmen der Erfüllung eines auch aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels dienen und somit eine Einzonung von FFF rechtfertigen. Dazu gehört nach Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV u.a. *„die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken.“*

## Beispiele

Für die Einzonung von FFF unter dem Titel «Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers» gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV kommen in Frage:

- Landwirtschaftszoneninseln kleiner als 2 ha: als solche gelten allseitig von Bauzone umschlossene Landwirtschaftszonen bzw. Bauernhofzonen.
- Von Bauzonen zu drei Seiten umgebende Landwirtschaftszonen bzw. Bauernhofzonen kleiner als 2 ha.

<sup>6</sup> Leitgedanke «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung», u.a. durch Mobilisierung von Baulandreserven, strenge Einzonungsvoraussetzungen in Bezug auf die Bauzonendimensionierung, die haushälterische Bodennutzung und die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, überkommunale Sichtweise und Abstimmung (z.B. Arbeitszonenbewirtschaftung) etc.

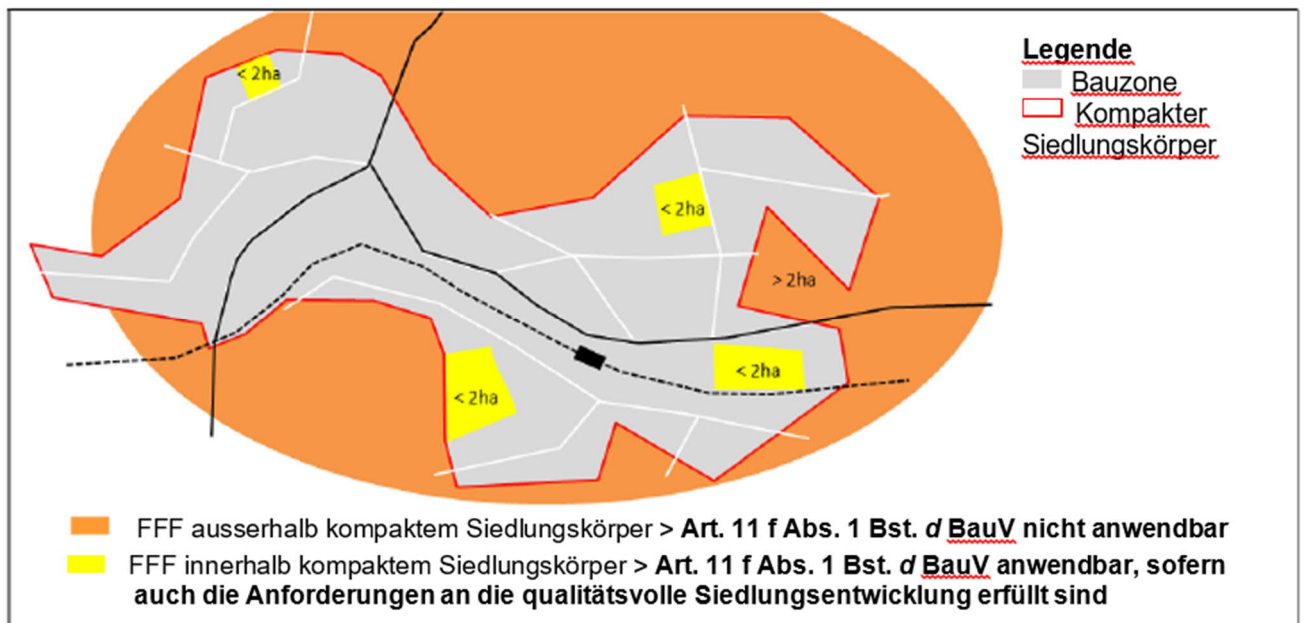


Abbildung 1 Schematische Darstellung der FFF ausserhalb und innerhalb des kompakten Siedlungskörpers

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets

Auch wenn die Schaffung kompakter Siedlungen ein wichtiges Ziel ist, gilt nicht per se jede Massnahme für eine kompaktere Ausgestaltung des Siedlungsgebietes als wichtiges kantonales Ziel im Sinn von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV bzw. Art. 11f BauV.

Die Einzonung von FFF setzt *zusätzlich* den Nachweis der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung im Rahmen einer raumplanerischen Interessenabwägung voraus.

Die nachfolgend aufgeführten Themen sind im Standortnachweis bzw. bei der Priorisierung der Einzonungsflächen zu berücksichtigen bzw. zu behandeln. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die relevanten Themenfelder sind im Einzelfall zu ermitteln.

Kommunale / regionale Planungsgrundlagen

- Enthalten die Planungsgrundlagen der Gemeinden (Leitbild, Richtplan, Nutzungsplanung, usw.) Aussagen zu den Entwicklungsabsichten für die besagte Fläche?
- Enthalten die Planungsgrundlagen der Region (z.B. RGSK) Aussagen zu den Entwicklungsabsichten für die besagte Fläche?
- Ist die Fläche Teil eines Freihalte- oder Schutzgebietes (bspw. Grünes Band, etc.)?

Siedlungsaspekte / Ortsbild

- Wie ist das Grössenverhältnis der einzuzonenden Fläche zur Grösse des Siedlungsgebietes der Ortschaft?
- Ist die Form der Fläche geeignet für eine qualitätsvolle, flächensparende, dichte Überbauung?
- Sprechen bestehende Inventare (z.B. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, weitere Bundesinventare, regionale und lokale Inventare) gegen eine Einzonung?

Situierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist die Einzonungsfläche zusätzlich durch natürliche Abgrenzungen umschlossen (z.B. Bachläufe, Tobel, Waldabschnitte, usw.)?</li> <li>▪ Lässt sich die Fläche aufgrund ihrer Situierung und der Topografie nachvollziehbar dem Siedlungsgebiet zuordnen?</li> <li>▪ Liegt die Fläche möglichst nahe beim Ortskern?</li> </ul>
Landwirtschaftsaspekte	Eignet sich die nach der Einzonung verbleibende Fläche weiterhin gut für die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Grösse, Form, Zufahrt, Bewirtschaftungsrichtung)?
Angrenzende Zonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie werden die angrenzenden Bauzonen genutzt (Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhaus-, Gewerbe-, Freihalte- oder Grünzonen)?</li> <li>▪ Kann durch die Einzonung auch die angrenzende Bauzone optimaler bzw. qualitätsvoller überbaubar gemacht werden?</li> </ul>
Erschliessung / Lage der beanspruchten FFF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist die Fläche über das Siedlungsgebiet erschlossen?</li> <li>▪ Ist die Fläche über die Landwirtschaftszone erschlossen?</li> <li>▪ Ist die Fläche von dinglichen Rechten (Aussichtsschutz, Wegrecht, etc.) betroffen?</li> </ul>
Weitere Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weist die Fläche einen besonderen ökologischen Wert auf (Hecke, Trockenstandort, etc.)?</li> <li>▪ Ist die Fläche oder deren unmittelbare Umgebung in einem Bundesinventar (BLN, IVS) enthalten?</li> <li>▪ Ist die Fläche oder deren unmittelbare Umgebung in einem anderen Schutzgebiet enthalten?</li> </ul>
FFF-Kompensation	Grundsätzlich muss jede Einzonung von FFF durch eine (flächenmässig und qualitativ) gleichwertige Fläche ersetzt bzw. kompensiert werden (Art. 8b Abs. 4 BauG) <sup>7</sup> . Dabei ist sicherzustellen, dass die Kompaktheit des Siedlungskörpers nicht tangiert wird. Das bedeutet konkret, dass als Kompensationsmassnahme keine Flächen ausgezont werden dürfen, die komplett oder von drei Seiten von Bauzonen umgeben sind.

<sup>7</sup> Art. 8b Abs. 4 BauG regelt die Ausnahmen von der Kompensationspflicht. Keine Kompensation ist verlangt bei Beanspruchungen von FFF in geringem Umfang von max. 300 m<sup>2</sup> (Art. 11b Abs. 2 BauV) sowie bei lediglich vorübergehender Beanspruchung bis höchstens 5 Jahre (Art. 11e BauV).