



Gemeinde Lüscherz

Änderung Überbauungsordnung «Riedmatte»

Erläuterungsbericht



13. März 2023

Genehmigung

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere orientierende Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

**Titelbild**

Luftbild Gebiet Riedmatte mit Parzellen (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

Auftraggeber

Gemeinde Lüscherz
Hauptstrasse 19
2576 Lüscherz

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleitung
Moritz Setz

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
17.10.2022	Öffentliche Auflage	Gemeinde Lüscherz	
30.1.2023	Genehmigung	AGR	

Proj-Nr. 1946.04 / 09.03.23 / A / Set

\\zihl\proj\1000\1946.04_lüscherz_ueo_riedmatte_anpassung\01_prod\2_erläuterungsbericht\20220920_ueo_riedmatte_bericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Änderung UeO-Vorschriften	5
3.	Planerische Beurteilung	6
4.	Verfahren	7
4.1	Öffentliche Auflage	7
4.2	Genehmigung	7



1. Ausgangslage

UeO Riedmatte
(Genehmigung 2009)

Mit dem Beschluss vom 9. Juni 2008 durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung am 3. März 2009 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde der Gestaltungsplan mit Sonderbauverschriften Nr. 4 «Riedmatte» vom 28.08.1986 aufgehoben und durch die heute gültige Überbauungsordnung ersetzt.

Anzahl Wohneinheiten

In der Vergangenheit musste die Gemeinde mehrmals im Rahmen von Voranfragen zu der Frage der Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten Stellung nehmen. In den Baufelder b1 - b8 war die Anzahl Wohneinheiten auf maximal 3 beschränkt.

Änderung UeO Riedmatte
2019

Aufgrund von geführten Diskussionen und den verschiedenen eingegangenen Voranfragen wurden die UeO Vorschriften bezüglich Anzahl Wohneinheiten und weiteren Inhalten (Heizzentrale, Gebäudehöhe etc.) angepasst. Neu sollten maximal 6 Wohnungen erstellt werden dürfen und für die Parzellen Nr. 1145 und 1146 musste aufgrund der übergeordneten Vorgaben bezüglich der haushälterischen Bodennutzung (Festlegung einer minimalen Geschossfläche bei Baulandreserven von > 1'500 m²) eine minimale Geschossfläche eingeführt werden. Die Stimmberechtigten von Lüscherz lehnten jedoch an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 die Änderung der Anzahl Wohneinheiten von 3 auf 6 Einheiten ab.

Die Änderungen der Überbauungsordnung wurden vom AGR genehmigt. Dagegen wurde aber eine Beschwerde eingereicht. Aufgrund des Beschwerdeentscheids der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) des Kantons Bern vom 3.6.2022 wurden die Regelungen bezüglich Anzahl Wohneinheiten (Art. 4 Abs. 4) und minimaler Geschossfläche (Art. 4 Abs. 5) aufgehoben. Im Beschwerdeentscheid stellt die DIJ klar, dass der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung mit der minimal zu realisierender Geschossfläche und gleichzeitiger Regelung der maximal möglichen Anzahl Wohnungen nicht erfüllt werden kann. Die beiden Bestimmungen führen dazu, dass der/die Grundeigentümer:in gezwungen wäre sehr grosse Wohnungen zu realisieren, was weder ökonomisch noch raumplanerisch zweckmässig und zumutbar ist.

Auslöser Anpassung

Mit der Aufhebung der beiden Bestimmungen ist die Anzahl Wohneinheiten zurzeit nicht mehr begrenzt. Die Gemeinde möchte jedoch eine Begrenzung festlegen (GR-Entscheid vom 22. August 2022). Zudem muss die Festlegung der Mindestnutzung für die beiden unüberbauten Parzellen wieder in die Vorschriften aufgenommen werden, damit die UeO mit der übergeordneten Gesetzgebung konform ist. Daher ist eine Anpassung der UeO-Vorschriften notwendig.

2. Änderung UeO-Vorschriften

Umfang der Änderung

Die Änderung der Überbauungsordnung umfasst nur die Änderung der Überbauungsvorschriften.

Überbauungsplan

Der Überbauungsplan wird nicht angepasst. Die festgelegten Baubereiche behalten ihre Gültigkeit.



Abbildung 1: Überbauungsplan UeO Riedmatte

Überbauungsvorschriften

Der Artikel 4 der Überbauungsvorschriften wird wie folgt mit den Absätzen 4 und 5 ergänzt:

⁴ Es gilt folgende spezifische Festlegung: In den Teilbereichen b1-b8 und d1-d3 dürfen je höchstens 6 Wohneinheiten erstellt werden.

⁵ Innerhalb der Baubereiche Baulinien A und B der beiden Parzellen Nr. 1145 und 1146 ist eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 871 m² zu realisieren.

Der Geschossfläche oberirdisch werden die Geschosse angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.



3. Planerische Beurteilung

Minimale Nutzungsdichte

Mit der Wiedereinführung von Abs. 5 wird der übergeordneten Vorgabe des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Rechnung getragen, für unüberbaute Parzellen mit Kulturland, welche grösser sind als 1'500 m² (auch anwendbar, wenn mehrere kleine angrenzende unüberbaute Parzellen zusammen über 1'500 m² gross sind), eine minimale Nutzungsdichte festzulegen. Gemäss Art. 11c Bauverordnung BauV ist demnach eine Minstdichte von 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen (Lüscherz Raumtyp zentrumsnah ländlich). Eine GFZo von 0.5 ergibt auf den beiden Parzellen Nr. Nr. 1145 und 1146 (Fläche zusammen von 1'742 m²) eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 871 m².

Anzahl Wohneinheiten

Die Gemeinde stellt im Gebiet der UeO Riedmatte mit der Festlegung der 6 Wohneinheiten sicher, dass dem Beschwerdeentscheid nachgekommen wird und dass nach wie vor eine quartierverträgliche Entwicklung garantiert ist.

Fazit

Mit der Festlegung von maximal 6 möglichen Wohneinheiten pro Teilbereich und der oben aufgeführten minimalen Geschossfläche von 871 m² innerhalb der Baubereiche werden einerseits dem gesetzliche Auftrag der Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte sowie dem Beschwerdeentscheid Rechnung getragen.



4. Verfahren

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung Riedmatte erfolgt nach dem gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 7. Dies wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) abgeklärt und vom Gemeinderat am 17. Oktober 2022 beschlossen.

4.1 Öffentliche Auflage

Die geringfügige Änderung der UeO Riedmatte wurde vom 24. Oktober 2022 bis 22. November 2022 öffentlich aufgelegt. Dabei ist eine Einsprache eingegangen, zu welcher am 24. Januar 2023 die Einspracheverhandlung stattgefunden hat. Die Einsprache wurde aufrechterhalten.

4.2 Genehmigung

Der Gemeinderat hat das Planungsgeschäft am 13. März 2023 zuhanden der Genehmigung beim AGR beschlossen.