



## Änderung Überbauungsordnung „Riedmatte“



### Erläuterungsbericht

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum: 20. Februar 2019

Öffentliche Auflage

Verfasser:

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

## 1 Ausgangslage

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 wurde der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 4 «Riedmatte» vom 28.08.1986 aufgehoben und durch die heute gültige Überbauungsordnung ersetzt. Seither wurden keine Änderungen mehr vorgenommen.



In der Vergangenheit musste die Gemeinde mehrmals im Rahmen von Voranfragen zu der Frage der Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten Stellung nehmen. Auch die zuletzt eingereichte Voranfrage weicht in diesem Punkt von der UeO ab, wonach in den Baufelder b1 - b8 die Anzahl Wohneinheiten auf maximal 3 beschränkt ist.

Aufgrund von geführten Diskussionen und den verschiedenen eingegangenen Voranfragen sollen die UeO Vorschriften (Anpassung Art. 4 Abs. 4 UeV: Erhöhen von 3 auf 6 Wohneinheiten) angepasst werden. Diese Änderung soll nicht nur für ein bestimmtes Bauvorhaben vorgenommen werden, sondern in Zukunft für alle betroffenen Baufelder b1 - b8 gelten. Eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer innerhalb dieser Baubereiche wird angestrebt.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurden in den Überbauungsvorschriften zusätzlich Art. 4 Abs. 2 (zusätzliche Nutzungsart Heizzentrale) und Art. 7. Abs. 1 (geringfügige Erhöhung der Höhe im Baubereich d1) angepasst.

Der Gemeinderat hat entschieden, die Änderung der Überbauungsordnung „Riedmatte“ nach den Bestimmungen von Art. 58 ff BauG vorzunehmen (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und Stimmberechtigte sowie Genehmigung AGR).

## 2 Änderung Überbauungsordnung

Die Änderung der Überbauungsordnung umfasst nur die Änderung der Überbauungsvorschriften.

### 2.1 Überbauungsplan

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



### 2.2 Änderung Überbauungsvorschriften

Art. 4 Abs. 2

Mit der Änderung der Überbauungsvorschriften von Art. 4 Abs. 2 wird die Art der Nutzung für das Baufeld d1 mit Heizzentrale ergänzt.

Art. 4 Abs. 2 bestehend (Bereiche b/c/d):

*Die **Bereiche b, c und d** sind für das Wohnen bestimmt. Andere Nutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.*

Art. 4 Abs. 4 neu (Bereiche b/c/d):

*Die **Bereiche b, c und d** sind für das Wohnen bestimmt. Im Baufeld d1 ist zusätzlich eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zugelassen. Andere Nutzungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.*

Art. 4 Abs. 4

Mit der Änderung der Überbauungsvorschriften von Art. 4 Abs. 4 wird die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten neu geregelt.



Art. 4 Abs. 4 bestehend (Anzahl Wohneinheiten):

*Es gilt folgende spezifische Festlegung: In den Teilbereichen **b1-b8** und **d1-d3** dürfen je höchstens 3 Wohneinheiten erstellt werden.*

Art. 4 Abs. 4 neu (Anzahl Wohneinheiten):

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

Art. 4 Abs. 5 neu (Kulturland):

Aufgrund der Vorprüfung wird für die Parz. Nr. 1145 und 1146 innerhalb der Baubereiche Baulinien A und B eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFZo) von 871 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

Art. 7 Abs. 1

Mit der Änderung der Überbauungsvorschriften von Art. 7 Abs. 1 wird die Höhe für das Baufeld d1 von 442.00 auf 443.00 M.ü.M. erhöht. Die bestehende Höhe von 442.00 M.ü.M. ist den örtlichen Gegebenheiten (Neigung Strasse/Terrain) nicht angepasst. Ein neues Gebäude müsste zu tief ins Terrain versenkt werden.

### 3 Planerische Beurteilung und Würdigung

Erhaltung Quartierstrukturen

Mit der Änderung der UeO Vorschriften, beschränkt auf die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten, bleiben die Bestimmungen zu den Gebäudehöhen, den Gebäudelängen, zur architektonischen Gestaltung, zur Dachgestaltung sowie zur Umgebungsgestaltung aufrechterhalten. Die baulichen Nutzungen werden mit den Baubereichen bestimmt. Auch diese bleiben unverändert.

Mit den unverändert zulässigen Baubereichen und baupolizeilichen Masse bleiben die realisierbaren Bauvolumen unverändert. Die vorbestimmten Strukturen des Riedmattequartiers bleiben erhalten.

Erhaltung Wohnqualität

Die Änderung der UeO Vorschriften schafft die Voraussetzung zur haushälterischen Bodennutzung. Mit Beibehaltung der baupolizeilichen Vorschriften (Baubereiche, Gebäudelängen, Dachkoten, Dachgestaltung usw.) wird sichergestellt, dass nicht höher und breiter als bisher gebaut werden kann. Unter anderem werden die Sichtbezüge zum See dadurch nicht zusätzlich eingeschränkt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den neuen Festlegungen die Strukturen des Quartiers Riedmatte nicht beeinträchtigt werden und damit die Wohnqualität beibehalten bleibt.

Bedarf Erstwohnungen

Mit der Neuregelung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Baubereich wird den gesellschaftlichen Bedürfnissen nach neuem Wohnraum in Form von Geschosswohnungen besser Rechnung getragen. Die Spannweite der zulässigen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) wird dadurch erweitert. Die Anforderungen an Erstwohnungen nach Inkrafttreten des Zeitwohnungsgesetzes haben sich auch in Lüscherz verändert.

**Planbeständigkeit**

Die UeO Riedmatte wurde am 3. März 2009 durch das AGR genehmigt. Mit der vor 10 Jahren genehmigte UeO wird die Planbeständigkeit grundsätzlich nicht mehr tangiert. Veränderte Verhältnisse werden bezüglich der Anforderungen an Erstwohnungen des Zeitwohnungsgesetzes und den neuen Grundsätzen des neuen Raumplanungsgesetzes zur häuslicherischen Bodennutzung sowie der Umwelt (erneuerbare Energieversorgung) geltend gemacht.

**4 Planerlassverfahren**

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

**4.1 Mitwirkung**

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 9. März 2018 bis 9. April 2018. Es gingen 3 Stellungnahmen ein. Dazu wurde ein Mitwirkungsbericht verfasst. Die Überbauungsvorschriften wurden aufgrund der Mitwirkung wie folgt angepasst:

- Art. 4 Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass im Baufeld d1 zusätzlich eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zugelassen ist.
- In Art. 7 Abs. 1 wird die Höhe des Baufeldes d1 von 442.00 auf 443.00 M.ü.M. erhöht.

**4.2 Vorprüfung**

Die Unterlagen der Überbauungsordnung wurden im September 2018 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des AGR datiert vom 10. Dezember 2018. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden die folgenden wichtigsten Änderungen vorgenommen:

- Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist innerhalb der im Überbauungsplan ausgeschiedenen Grünfläche nachgewiesen (vgl. auch Art. 10 der Überbauungsvorschriften).



- Als Referenzhöhe wird für den Grenzstein der Parz. Nr. 709 (Strassenparzelle), 1270 und 1269 die durch den Geometer ermittelte Kote von 432.03 MÜM in den Überbauungsvorschriften aufgenommen.
- Für die Parz. Nr. 1145 und 1146 wird die minimale GFZo gemäss Art. 11c BauV von 0.5 festgelegt.
- Die formellen Genehmigungsvorbehalte in den Überbauungsvorschriften wurden bereinigt.

#### **4.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgt von 4. März 2019 bis 2. April 2019.

#### **4.4 Beschluss Gemeinde**

folgt

#### **4.5 Genehmigung AGR**

folgt