

# Überbauungsordnung ZPP Nr. 4 «Räbli»

Geringfügige Änderung Überbaungsplan gemäss Art. 122 Abs. 7  
BauV

## Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage

2. Februar 2023



**Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung Ipsach  
Bauverwaltung  
Dorfstrasse 8  
2563 Ipsach

Helmlearchidea ag  
Thomas Helmle  
Länggasse 25a  
3600 Thun

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Sandro Rätzer, Projektleitung

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
15.11.2022	Entwurf	Gemeinde Ipsach, helmlearchidea ag	
01.02.2023	Öffentliche Auflage	Gemeinde Ipsach	

1888.07 / 02.02.23 / A / Ras (F)  
\\zih\proj\1000\1888.07\_ipsach\_änderung\_ueo\_räbli\01\_prod\03\_bericht\20221027\_geringf änd ueo räbli.docx



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	4
2.	ZPP Nr. 4 Räßli	7
3.	Anpassung Überbauungsordnung	8
3.1	Überbauungsvorschriften	8
3.2	Überbauungsplan	8

---

4.	Beurteilung und Auswirkungen	10
5.	Verfahren	10

# 1. Planungsgegenstand

## Ausgangslage

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde die bestehende Zone mit Planungspflicht (ZPP) Râbli bezüglich Nutzungsmass angepasst. Auslöser dazu war, dass sich im Perimeter der ZPP eine grössere unüberbaute Baulandreserve befindet. Aufgrund des kantonalen Richtplans muss für diese Fläche zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Aufgrund dieser Anpassung musste ebenfalls das maximal zulässige Nutzungsmass leicht erhöht werden. Die übrigen baupolizeilichen Bestimmungen wurden nicht angepasst.

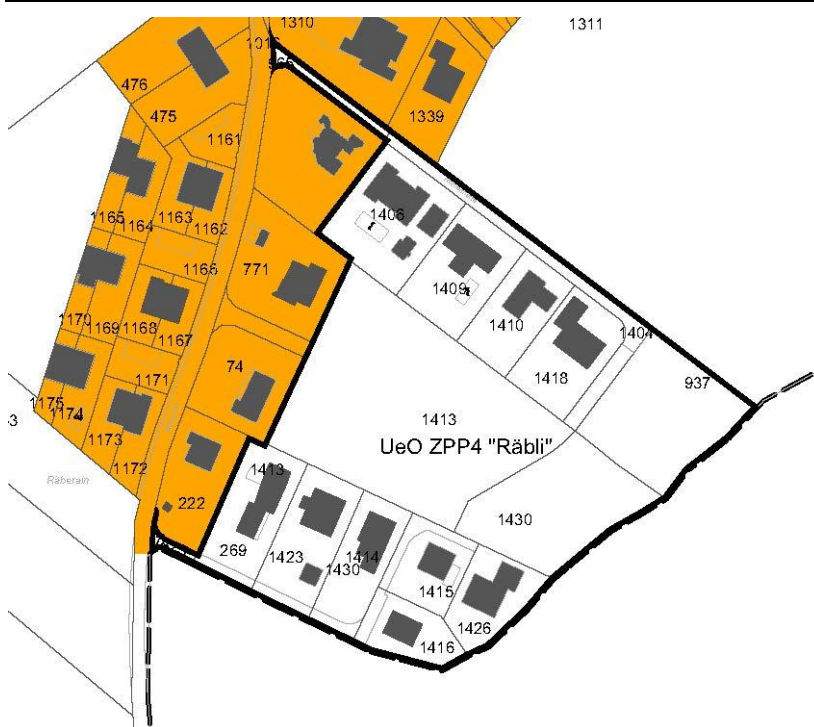


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Baugebiet, ZPP «Râbli»

Die Revision der Ortsplanung wurde mit der Verfügung vom 16. Februar 2023 durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Zur ZPP Râbli besteht bereits eine Überbauungsordnung (UeO) Râbli. Diese wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht angepasst. Der Grundeigentümer der grössten unüberbauten Parzelle Nr. 1413 möchte eine Überbauung realisieren. Dazu muss nun die UeO Râbli an die geänderte ZPP Râbli gemäss Baureglement angepasst werden. Konkret geht es darum, die vom Kanton geforderten minimalen Nutzungsdichten sowie die darauf abgestimmten maximalen Nutzungsdichten gemäss Baureglement auch in der UeO anzupassen.

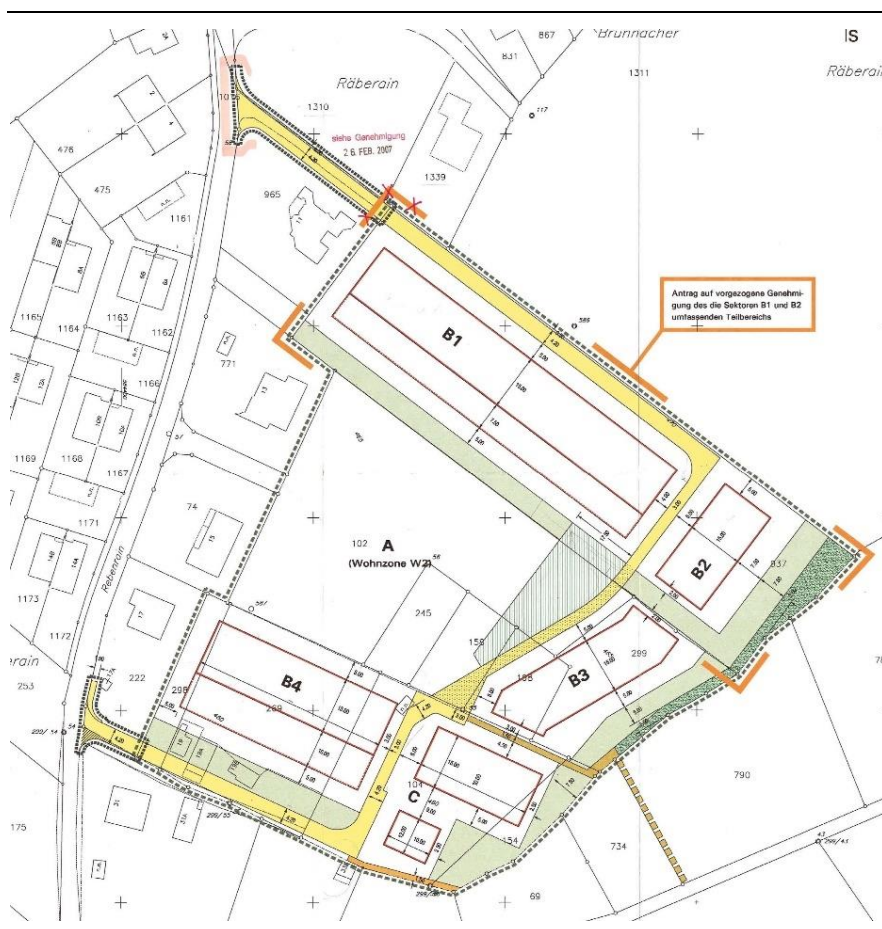


Abbildung 2: Ueo «Räbli» (Überbauungsplan)

#### Rückmeldung AGR

Das AGR wurde bezüglich Planungsverfahren kontaktiert. Folgende Punkte müssen bei der Änderung der UeO Räbli berücksichtigt werden:

- Die Änderung der UeO zur ZPP Räbli kann erst genehmigt werden, wenn die Ortsplanungsrevision mit der zugehörigen ZPP-Bestimmung in Rechtskraft erwachsen ist.
- Es kann das geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV gewählt werden, da es sich lediglich um die Umsetzung der angepassten ZPP Räbli handelt.
- Das geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 beinhaltet folgendes Verfahren: ohne Publikation, mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer resp. mit eingeschriebenem Brief unter Ansetzung einer Frist von wenigstens 10 Tage zur Einreichung einer Einsprache. Gemäss AGR handelt es sich bei den betroffenen Grundeigentümern um diejenigen innerhalb des UeO-Perimeters. Es kann auch die öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 durchgeführt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass bezüglich der Frage, wer als betroffener Grundeigentümer gilt, keine Unklarheiten bestehen.
- Bei der geringfügigen Änderung der UeO zu einer BMBV-konformen ZPP muss die gesamte UeO an die BMBV angepasst werden. Zudem sind alle Verweise in den Überbauungsvorschriften auf das neue Baureglement anzupassen.
- Es ist davon auszugehen, dass die Grösse der grösseren Spielfläche anzupassen ist. Die im Überbauungsplan ausgewiesene grössere Spielfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> erfüllt die gesetzliche Vorgabe für 20-30 Familienwohnungen (Art. 46 BauV). Mit der Erhöhung der Nutzungsmasse ist zu überprüfen, ob 30 und mehr Familienwohnungen realisiert werden können. Auf den unüberbauten Flächen



(Parzellen Nrn. 1413, 937 und 1430) könnten mit den in Art. 11 GBR (in Genehmigung) festgelegten min. / max. GfO rund 30 neue Familienwohnungen entstehen. Mit den bereits erstellten ca. 10 Einfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass 40 und mehr Familienwohnungen im Perimeter der UeO Räßli realisiert werden können, womit gemäss Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche von 600 m<sup>2</sup> im Überbauungsplan sicherzustellen wäre. Eine solche Änderung kann ebenfalls nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV durchgeführt werden.

Abgeschlossener Erschliessungsvertrag

Die UeO Räßli weist heute drei unüberbaute Parzellen auf. Bis anhin war die Erschliessung der Parzelle Nr. 1430 nicht abschliessend geklärt. Inzwischen besteht ein entsprechender Erschliessungsvertrag.

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die bestehende UeO Räßli soll aufgrund der im Rahmen der Revision der Ortsplanung angepassten ZPP Räßli geändert werden. Die Änderung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7.

Planungsorganisation

Die vorliegenden Änderungen wurden vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult AG in Bern bearbeitet.

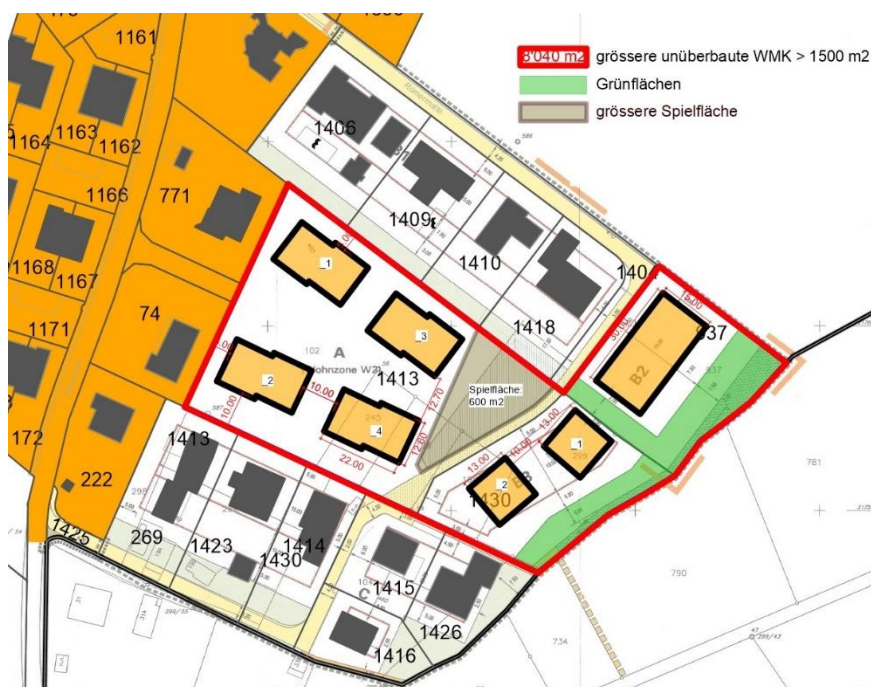
## 2. ZPP Nr. 4 Räßli

Die ZPP «Räßli» wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Hinblick auf die häusliche Bodennutzung bezüglich der unüberbauten Parzellen angepasst. Für die unüberbauten Parzellen wurde eine Nutzungsstudie erarbeitet, um die minimale und maximale Nutzungsmasse zu ermitteln. Die Bedingungen orientierten sich an den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 (kA, gA und Fh tr gemäss W2) und der Option zur Realisierung der erforderlichen grösseren Spielfläche (600 m<sup>2</sup>).

Das Resultat der Nutzungsstudie ergab folgende Nutzungsdichten: Die maximale GFZo beträgt in den Sektoren A und B2 0.65 und im Sektor B3 0.7. Als minimale Nutzungsdichte im Sinne der häuslichen Bodennutzung wurde eine minimale GFZo von 0.55 festgelegt. Der Grundeigentümerschaft wird dadurch ein Realisierungsspielraum sichergestellt. Die maximalen und minimalen Nutzungsdichten wurden im Baureglement in GFo angegeben:

- Auf den folgenden Parzellen gelten folgende max. und min. GFo:
  - Parz. Nr. 1413: max. 3'000 m<sup>2</sup>, min. 2'550 m<sup>2</sup>
  - Parz. Nr. 937: max. 1100 m<sup>2</sup>, min. 950 m<sup>2</sup>
  - Parz. Nr. 1430: max. 1200 m<sup>2</sup>, min. 950 m<sup>2</sup>

Auf den übrigen Parzellen sind insgesamt max. 4'250 m<sup>2</sup> GFo zugelassen.



Nutzungsstudie UeO Räßli

Aufgrund der angepassten Nutzungsmasse im neuen Baureglement wird die bestehende UeO Räßli entsprechend geändert.



## 3. Anpassung Überbauungsordnung

### 3.1 Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsvorschriften (UeV) beinhaltet folgende Themen mit folgenden wesentlichen Änderungen:

Themen	Änderung und Begründung
Anpassung der Nutzungsmasse und Bezeichnungen an das neue Baureglement (insbesondere angepasste ZPP)	Die Nutzungsmasse werden nicht mehr in der UeO geregelt. Stattdessen wird in den Vorschriften auf die festgelegte Nutzungsmasse im neuen Baureglement verwiesen.
Korrekturen der Verweise auf das neue Baureglement	Artikelverweise auf das neue Baureglement werden angepasst.
Anpassung an die BMBV	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Neu Baubereiche statt Baufelder</li><li>▪ Neu Fassadenhöhe traufseitig statt Gebäudehöhe</li></ul>

### 3.2 Überbauungsplan

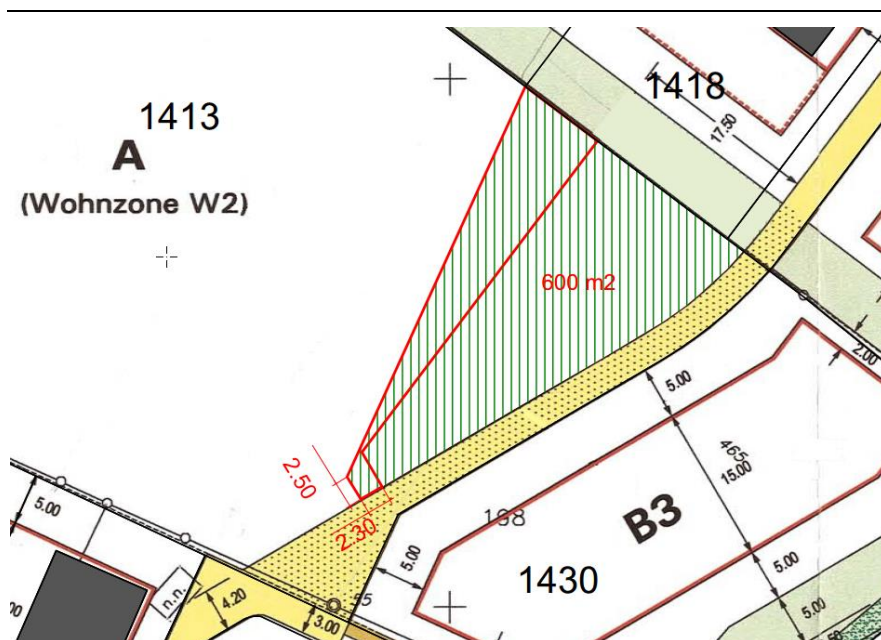
Anpassungsbedarf

Aufgrund der neu geltenden Nutzungsmasse gemäss der angepassten ZPP Nr. 4 Rübli werden im UeO-Perimeter mehr als 30 Wohnungen realisiert werden. Daher entspricht die ursprünglich festgelegte grössere Spielfläche von 420 m<sup>2</sup> nicht mehr den Anforderungen gemäss Art. 46 BauV. Die UeO muss aufgrund der neuen Ausgangslage eine grössere Spielfläche von 600 m<sup>2</sup> aufweisen. Im bestehenden Überbauungsplan wird dementsprechend die Spielfläche auf 600 m<sup>2</sup> erweitert.




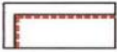
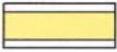
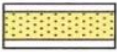






Umsetzung Anpassung

Die Erweiterung wurde so festgelegt, damit die Spielfläche nach wie vor eine Geometrie aufweist, welche für eine Spielfläche nötig ist (gut proportioniert, zusammenhängende Fläche).



**Legende:**

-  **Perimeter Erweiterung gemeinschaftliche Spielfläche**
-  **Sektor A, B und C, Wohnen**
-  **Baulinie b1**
-  **Baulinie b2**
-  **Öffentliche Strasse, Detailerschliessung**
-  **Vorgesehene Begegnungszone, Detailerschliessung**
-  **Öffentlicher Fussweg**
-  **Gemeinschaftliche Spielfläche**
-  **Grünflächen**
-  **Heckenbepflanzung**



## 4. Beurteilung und Auswirkungen

Mit den Änderungen der Überbauungsvorschriften und des Überbauungsplans werden die neu festgelegten Bestimmungen der ZPP Nr. 4 Rübli gemäss neuem Baureglement umgesetzt. Zudem wird die Anpassung der UeO an die BMBV vorgenommen. Mit der Vergrößerung der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV wird auch der zusätzlich realisierbaren Wohnungen Rechnung getragen.

## 5. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass der Änderung des Baureglements erfolgt nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dies beinhaltet die öffentliche Auflage, den Beschluss durch den Gemeinderat sowie die Genehmigung durch das AGR.
Öffentliche Auflage	..... – .....
	Während der öffentlichen Auflage sind ..... Einsprachen eingegangen.
Beschluss Gemeinderat	folgt
Genehmigung AGR	folgt