



Einwohnergemeinde Barga BE

Änderung Überbauungsordnung Schlyfferenmatt

Erläuterungsbericht



30. April 2025

Exemplar Gemeindeversammlung

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

Orthofoto mit Parzellen (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Barga

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleitung
Moritz Setz

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
8.11.2022	Entwurf	Gemeinde Barga	
16.1.2025	Öffentliche Auflage	Gemeinde Barga	
30.4.2025	Gemeindeversammlung	Gemeinde Barga	

Proj-Nr. 1901.01 / 25.03.25 / A / Set

\\zihl\proj\1000\1901.01_barga_revision_der_ortsplanung\01_prod\6_ueo schlyfferenmatt\2_bericht\20250116_ueo schlyfferenmatt_erläuterungsbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Verfahren	4
3.	Änderungen Überbauungsordnung	5
4.	Beurteilung und Auswirkungen	6
5.	Verfahren	6



1. Planungsgegenstand

Ausgangslage Die Überbauungsordnung (UeO) Schlyfferenmatt wurde 1987 genehmigt und ist bereits seit längerem überbaut. Mit dem «Generationenwechsel» hat es vermehrt Anfragen zur Realisierung von Dachaufbauten und dem Ausbau der Dachgeschosse gegeben. Ferner gab es auch Anfragen zur Realisierung von Wärmepumpen. Die Grundeigentümerschaft strebt einheitliche Lösungen an.

2. Verfahren

Bisheriges Verfahren Die Änderungen der UeO waren zu Beginn Bestandteil der Ortsplanungsrevision, welche 2022 zur Genehmigung eingereicht wurde. Die inhaltlichen Anpassungen und die Anpassungen an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wurden mit den Ortsplanungsunterlagen vom 7. Juni 2019 bis und mit 8. Juli 2019 in die Mitwirkung gegeben und mit Berichten vom 23.3.2020 und 11.11.2020 vom AGR vorgeprüft. Im Rahmen der Vorprüfung wurde geklärt, dass keine BMBV-Anpassungen an der UeO gemacht werden müssen.

Loslösung der UeO von der OPR Aus zeitlichen Gründen wurden die Anpassungen der UeO nicht zusammen mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht. Die Änderungen werden nun in einem separaten Verfahren umgesetzt.

Ordentliches Nutzungsplanverfahren Die Anpassungen der UeO im Plan und den Vorschriften sollen im ordentlichen Nutzungsplan-Verfahren durchgeführt werden. Dies beinhaltet die öffentliche Mitwirkung, Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).



3. Änderungen Überbauungsordnung

Änderungen
Überbauungsvorschriften

Die wichtigsten Änderungen gegenüber der noch gültigen Überbauungsordnung sind:

- Art. 3: Die Fassadenbereiche für 2-geschossige Hauptgebäude werden gestrichen, da alle Hauptgebäude bereits realisiert wurden.
- Art. 4: Die detaillierten Gestaltungsvorschriften in Abs. 1 und 2, welche sich in erster Linie auf die Erstellung der Überbauung beziehen werden zugunsten eines allgemeinen Artikels bezüglich der guten Gesamtwirkung ersetzt. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Überbauung inzwischen realisiert ist.
- Art. 6 Abs. 1: Streichung der Bestimmungen der Fassadenbereiche, da diese inzwischen realisiert sind.
- Art. 7: Reduktion der detaillierten Bestimmungen zur Dachgestaltung. Mit dieser Änderung werden die Bestimmungen stark vereinfacht. Es sind nur noch Bestimmungen zur Dachform, zur -neigung sowie zu den Abständen der Dachaufbauten enthalten. Diese Vereinfachung ist dadurch begründet, dass die Überbauung inzwischen vollständig realisiert ist.
- Art. 8 Abs. 3: Neu sollen nordseitig der Baufelder in den Bereichen privater Nutzung Anbauten erlaubt sein. Bisher wurden einigen Anbauten mittels Ausnahmegenehmigung erteilt.
- Art. 9, 11, 15: Streichung Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung von An- und Nebenbauten. Die Dächer dieser Bauten müssen sich allgemein formuliert in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude integrieren. Auch hier ist die Vereinfachung dadurch begründet, dass die Gebäude inzwischen realisiert sind.
- Art. 12: Streichung der Aufzählung von Nebenbauten in der Klammerbemerkung
- Art. 13: Die maximale Grundfläche wird von 25 m² auf 30 m² erhöht. Somit soll der Charakter der Siedlung beibehalten werden und gleichzeitig ein bisschen mehr Spielraum geschaffen werden. Denn nach dem Baureglement der Gemeinde können Nebenbauten grundsätzlich eine 60 m² grosse Grundfläche aufweisen.
- Art. 16 Abs. 3: Der Abs. 3 bezieht sich auf das Baugesuch für die Gemeinschaftsbauten und -anlagen und wird ersatzlos gestrichen, da diese inzwischen realisiert sind.
- Art. 17 Abs. 4: Die Bestimmung, dass die Besucherparkplätze mit Hochstamm-bäumen beschattet werden sollen, wird gestrichen, da der Abschluss der Parkplätze inzwischen mit einer Strauchpflanzung realisiert wurde.
- Art. 18 Abs. 1: Vom absoluten Bauverbot in den Grünbereichen werden Kinderspielplätze ausgenommen.
- Art. 19: Streichung Artikel bezüglich Baubewilligungsverfahren, da die Überbauung inzwischen realisiert ist.
- Art. 20: Streichung des Artikels bezüglich Umgebungsgestaltungsplan, da die Überbauung inzwischen realisiert ist. Raumbildende Elemente dürfen neu auch in den Grünbereichen 2 und 4 erstellt werden.
- Art. 21: Streichung des Artikels, da die Überbauung bereits realisiert ist.
- Art. 22: Streichung Abs. 2, welcher Verweise auf die Art. 16, 18 und 20 für die Gestaltung der Kinderspielplätze macht. Es gelten die Vorgaben des kantonalen Rechts.
- Art. 23: Streichung der Bestimmung bezüglich Gemeinschaftsantenne. Der Bedarf an dieser Art Antennen (z.B. Fernsehen) ist nicht mehr vorhanden.



- Art. 25: Streichung Artikel bezüglich Energie, da inzwischen die Überbauung und somit auch die Energieversorgung realisiert ist. Für die Erneuerung der Energieversorgung sollen neu individuelle Lösungen möglich sein. Bezüglich Energie gelten die übergeordneten Bestimmungen. Diese müssen jedoch nicht in den Überbauungsvorschriften erwähnt werden.
- Art. 26: Streichung des Artikels bezüglich Zivilschutzräume, da diese realisiert sind.
- Art. 27: Streichung des Artikels bezüglich Immissionen Landwirtschaftsbetriebe. Es gelten die übergeordneten Bestimmungen bezüglich Lärms und Geruchs.
- Anhänge: Entsprechende Anpassungen aufgrund der Änderungen in den Artikeln

Änderungen
Überbauungsplan

Der Überbauungsplan wird geringfügig angepasst:

- Die im Plan festgelegten Fassadenbereiche werden ersatzlos gestrichen. Diese Änderung erfolgt aufgrund der entsprechenden Streichung im Art. 6 Abs. 1 in den Überbauungsvorschriften.
- Der Überbauungsplan wird bezüglich der Bepflanzung mit Hochstammbäumen aktualisiert. Einerseits werden die Bäume im Süden ersatzlos gestrichen, da der Abschluss der Parkplätze inzwischen mit einer Strauchpflanzung realisiert wurde. Andererseits werden die eingetragenen Hochstammbäume nördlich der Gemeinschaftsbauten und -anlagen ersatzlos gestrichen. Aufgrund der Sicherstellung der Zufahrt für die Blaulichtorganisationen ist eine Baumpflanzung in diesem Bereich nicht möglich.

4. Beurteilung und Auswirkungen

Mit den Änderungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Überbauung inzwischen realisiert ist. Die wichtigen Fragen zur Gestaltung, Architektur und Umgebung sind dadurch umgesetzt. Dahingehende Bestimmungen können entsprechend gestrichen werden. Weiter werden für die Grundeigentümer:innen die Vorschriften vereinfacht, so dass sie grössere Gestaltungsspielräume haben. Schlussendlich werden die Überbauungsvorschriften und der -plan an die aktuelle Situation angepasst (z.B. Bepflanzung mit Hochstammbäumen).

Die Änderungen der UeO haben keine Auswirkungen auf die angrenzenden Liegenschaften ausserhalb der UeO oder das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde. Die dabei massgebenden baupolizeilichen Masse werden nicht angepasst.

Mit der Änderung der UeO findet eine Annäherung der Bestimmungen des Gemeindebaureglements statt.

5. Verfahren

Öffentliche Mitwirkung

Die UeO Schlyfferenmatt wurde als Bestandteil der OPR vom 7.6.2019 bis 8.7.2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Zur Schlyfferenmatt ging eine Mitwirkungseingabe ein (vgl. Mitwirkungsbericht OPR, 31.10.2019). Aufgrund der Eingabe wurden keine Anpassungen vorgenommen.



Kantonale Vorprüfung	<p>Die UeO Schlyfferenmatt wurde als Bestandteil der OPR am 23.3.2020 zum ersten Mal vorgeprüft sowie am 11.11.2020 abschliessend vorgeprüft.</p> <p>In der ersten Vorprüfung wurden Hinweise aufgeführt zur BMBV-Anpassung und zur klaren Darstellung von Änderungen.</p> <p>In der abschliessenden Vorprüfung wurde rückgemeldet, dass die BMBV-Umsetzung noch nicht durchgehend korrekt ausgeführt wurde und dass es jedoch gar nicht notwendig sei diese UeO an die BMBV anzupassen.</p> <p>Aufgrund dessen wurde die BMBV-Anpassung aus der UeO entfernt</p>
Öffentliche Auflage	<p>Die öffentliche Auflage dauerte vom 10.2.2025 bis 11.3.2025. Es gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.</p>
Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung	<p>Der Gemeinderat hat das Planungsgeschäft am 22. April 2025 beschlossen. Der Beschluss durch die Gemeindeversammlung folgt.</p>
Genehmigung AGR	<p>Die Genehmigung durch das AGR folgt.</p>