



Gemeinde Ferenbalm

Gemeinde Ferenbalm Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
Öffentliche Auflage



Bern, 16. Januar 2020

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Ferenbalm
Gemeindeverwaltung
Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Anlass und Absichten	1
1.3 Rahmenbedingungen	2
2. Planungsziele	3
3. Überbauungsordnung Nr. 5	4
3.1 Änderungen am Überbauungsplan.....	4
3.2 Änderungen an den Überbauungsvorschriften.....	5
4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung	8
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	8
4.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild	9
4.3 Auswirkungen auf die Umwelt	9
4.4 Verkehr	9
5. Planerlassverfahren	10
5.1 Öffentliche Mitwirkung	10
5.2 Kantonale Vorprüfung	11
5.3 Öffentliche Auflage	11
5.4 Beschluss	11
Anhang	13
Anhang 1 Stellungnahme Machbarkeitsstudie	
Anhang 2 Bereinigung Vorprüfung AGR.....	

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Weilers Ferenbalm und liegt direkt nördlich der Riedernstrasse. Auf der Parzelle GB Nr. 2354 betreibt die Grundeigentümerschaft eine Holzschreinerei (Hurni + Sohn AG) sowie eine Mosterei. In der westlichen Ecke der Parzelle befindet sich zudem ein Wohnhaus.



Abb. 1 Orthophoto des Dorfes Ferenbalm. Rot markiert die Parzelle GB Nr. 2354.

1.2 Anlass und Absichten

*Weiterentwicklung
Produktionsstandort*

Die Schreinerei Hurni + Sohn AG und die angrenzende Mosterei beabsichtigen die Weiterentwicklung und Neuorganisation ihres Produktionsstandortes. Am bestehenden Standort an der Riedernstrasse 10 und 12 auf Parzelle GB Nr. 2354 sollen neue Büroräumlichkeiten für die Schreinerei geschaffen und die Mosterei neu organisiert werden. Damit die Erweiterungen und Ersatzneubauten realisiert werden können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm notwendig.

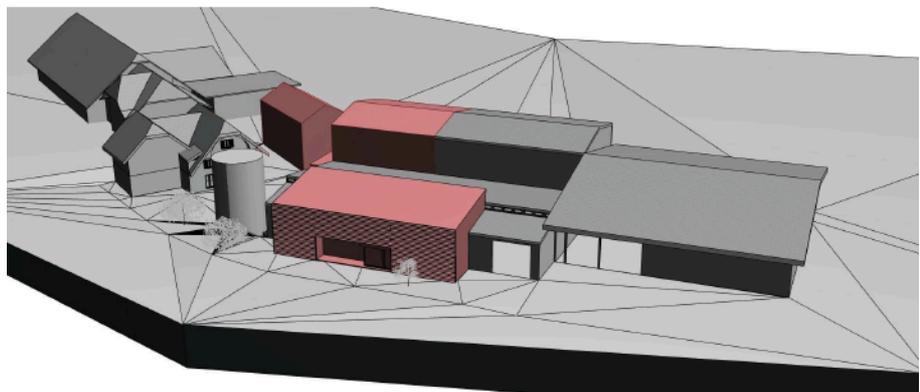


Abb. 2 Visualisierung des Projekts. Ergänzungsbauten rot markiert.

1.3 Rahmenbedingungen

1.3.1 Baurechtliche Grundordnung

*Grundordnung der
Gemeinde Ferenbalm*

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ferenbalm, bestehend aus dem Zonenplan im Massstab 1:5'000, den Zonenplänen 1-4 im Massstab 1:2'000 sowie dem Gemeindebaureglement (GBR), ist auf einem relativ aktuellen Stand. Die letzte Revision der Ortsplanung wurde von der Einwohnergemeinde Ferenbalm am 14. Oktober 2013 beschlossen und am 28. Januar 2014 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Nördlich der Parzelle GB Nr. 2354 schliesst unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet an.

1.3.2 Rechtskräftige Überbauungsordnung Nr. 5

*Parzelle GB Nr. 2354 in
UeO Nr. 5 geregelt*

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Ferenbalm ist beinahe die gesamte Parzelle GB Nr. 2354 – mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke – der Überbauungsordnung Nr. 5 zugewiesen. Die Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes wurde am 15. Juni 1992 von der Einwohnergemeinde Ferenbalm beschlossen und am 19. August 1992 durch das AGR genehmigt. Im Februar 1997 wurden einige Änderungen an den Überbauungsvorschriften vorgenommen, welche vom AGR am 16. Juni 1997 genehmigt wurden.

Inhalte der UeO Nr. 5

Die Überbauungsordnung Nr. 5 beinhaltet die Überbauungsvorschriften und den Überbauungsplan. Letzterer legt u.a. die Baufelder 1 bis 5 für Hauptgebäude, die Anbaubereiche A und B, die Grünzone und Garten sowie Einzelbäume und Hecken fest (vgl. Abb. 3). In den Überbauungsvorschriften sind u.a. die zulässige Art der Nutzung, die zulässigen baupolizeilichen Masse, gestalterische Vorgaben zur Bau-, Dach- und Umgebungsgestaltung sowie zur Erschliessung festgelegt.

LEGENDE :

.....	WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
■	BAUFELDER 1-5 FÜR HAUPTGEBÄUDE
■	ANBAUBEREICHE A+B
■	WEGE UND PLÄTZE, BZW. ZU- UND WEGFAHRTEN
■	BEGRÜNTE VERKEHRSLÄCHEN
■	GRÜNZONE UND GARTEN
○	BESTEHENDE EINZELBÄUME UND HECKEN
○	NEUE EINZELBÄUME UND HECKEN

HINWEISE :

■	ZU VEREINBARENDE EXTENSIVSTREIFEN
---	-----------------------------------



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Überbauungsplan der Überbauungsordnung Nr. 5.

1.3.3 Umsetzung der BMBV

*Verordnung über die
Begriffe und Messwei-
sen im Bauwesen*

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember

2020 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen.

*UeO Nr. 5 nicht
BMBV-konform*

Das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Ferenbalm stammt aus dem Jahr 2014. Im Rahmen der Revision wurde die BMBV grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die BMBV beinhaltet Begriffsbestimmungen sowie Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen. Die UeO Nr. 5 verwendet verschiedene Begriffe, die gemäss BMBV und damit auch gemäss dem aktuellen Baureglement der Gemeinde nicht mehr verwendet werden können. Dies bedeutet, dass die Überbauungsvorschriften wie auch der Überbauungsplan überarbeitet und an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst werden müssen. Ansonsten kann von der Baupolizeibehörde kein Baugesuch beurteilt und genehmigt werden.

1.3.4 Weitere Rahmenbedingungen

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Die Parzelle GB Nr. 2354 wird von weiteren Rahmenbedingungen wie bspw. der Naturgefahrenkarte oder der Störfallvorsorge nicht tangiert. Die Inhalte des kantonalen Richtplans und des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts Bern-Mittelland der 2. Generation sind für das vorliegenden Vorhaben nicht relevant.

2. Planungsziele

*Überarbeitung
Überbauungsplan*

Im Hinblick auf die Realisierung der Ergänzungs- und Ersatzneubauten ist primär die rechtskräftige Anordnung und Ausdehnung der Baufelder 1 bis 5 (neu nach BMBV: Baubereiche) im Überbauungsplan zu überprüfen und neu festzulegen. Da der rechtskräftige Überbauungsplan von 1992 stammt, ist jedoch eine Digitalisierung und eine Neuordnung der Inhalte (Festlegungen und Hinweise), resp. eine grundlegende Überarbeitung des Planes angezeigt.

*Überarbeitung Über-
bauungsvorschriften*

Wie in Kapitel 1.3.3 dargelegt, stehen die rechtskräftigen Überbauungsvorschriften in Konflikt mit dem Baureglement der Gemeinde und der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Die Vorschriften sind daher zu digitalisieren und grundlegend auf Basis der BMBV neu zu fassen. Für die Ergänzungs- und Ersatzneubauten sind zudem die entsprechend zulässigen baupolizeilichen Masse festzulegen.

*Beratung durch
Berner Heimatschutz*

Aufgrund der sensiblen Lage des Planungsvorhabens in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (siehe Kap. 1.3.1) und im Hinblick auf die optimale Eingliederung der Ergänzungs- und Ersatzneubauten in die angrenzende Landschaft wurde die Erarbeitung des Bauprojekts vom Berner Heimatschutz begleitet.

3. Überbauungsordnung Nr. 5

Neufassung UeO Nr. 5

Die gesamte Überbauungsordnung Nr. 5 (Überbauungsplan und -vorschriften) wurde auf Basis der aktuell rechtskräftigen Überbauungsordnung aus dem Jahr 1992 (inkl. Änderungen 1997) digitalisiert, überarbeitet und neugefasst.

3.1 Änderungen am Überbauungsplan

Allgemeines zur Überarbeitung

Der Überbauungsplan der UeO Nr. 5 wurde auf Basis des aktuell rechtskräftigen Plans digitalisiert und überarbeitet. Am grundlegenden Aufbau und den zentralen Festlegungen des Überbauungsplans wurde dabei festgehalten (vgl. Abb. 4 und Abb. 5).



Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Überbauungsplan.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem neuen, überarbeiteten Überbauungsplan.

Anpassungen Baubereiche

Eine zentrale Änderung stellt die Erweiterung und Neuordnung der Baubereiche (altrechtlich: Baufelder) dar. Im Hinblick auf die Realisierung der Ergänzungsneubauten für die Schreinerei und Mosterei wurde der Baubereich 1b gegen Westen vergrößert und der altrechtliche Baubereich 2 in den Baubereich 1a integriert. Im Hinblick auf den Abbruch einer bestehenden Baute resp. die Realisierung einer Ersatzneubaute im nordwestlichen Bereich der Überbauungsordnung wurde der Baubereich 4 (altrechtlich 5) verkleinert und die neuen Baubereiche 5a und 5b festgelegt.

Übersicht Nummerierung Baubereiche

Baubereich (neu)	Baufeld (alt)
1a	1a und 2
1b	1b
2a	3
3	4
4	5
5a	neu
5b	neu

Baubereich
Warenumschlag (2b)

Die beiden altrechtlichen Baufelder für Anbauten A werden ersatzlos gestrichen, resp. neu durch den Baubereich 1b ersetzt. Neu wird im Überbauungsplan ausschliesslich ein «Baubereich Warenumschlag» (2b) südlich des Baubereichs 2a festgelegt (Verlängerung des altrechtlichen Baubereichs für Anbauten B).

Umgebungsgestaltung

Die Festlegungen in Bezug auf die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung wurden übernommen oder aber geringfügig verallgemeinert oder den realen Begebenheiten angepasst.

Erschliessung
und Parkierung

Neu werden im Überbauungsplan zwei Bereiche für Hauptzufahrten festgelegt und vermasst. Die Parkplätze werden zudem neu mit dem überlagernden Bereich für oberirdische Parkplätze geregelt. Der östliche Bereich überlagert den Baubereich 2a und den Baubereich Warenumschlag 2b. Hiermit kann sichergestellt werden, dass der Bereich bis zur Realisierung eines Gebäudes in den beiden Baubereichen für Parkplätze zwischengenutzt werden kann. Damit den heutigen Parkierungsbedürfnissen der Betriebe entsprochen werden kann, wird der Bereich für oberirdische Parkierung zudem nach Norden erweitert.

3.2 Änderungen an den Überbauungsvorschriften

Allgemeines zur
Überarbeitung

Auch die Überbauungsvorschriften der UeO Nr. 5 wurden auf Basis der aktuell rechtskräftigen Bestimmungen digitalisiert und überarbeitet. Altrechtliche Bestimmungen, welche weiterhin als zweckmässig beurteilt wurden, konnten übernommen werden.

Umsetzung der BMBV

Die rechtskräftigen Überbauungsvorschriften weisen mehrere Begriffe auf, welche gemäss BMBV nicht mehr verwendet werden dürfen. So wird z. B. die Höhe der Gebäude neu mittels „Gesamthöhe“ geregelt und nicht wie bislang mit der ehemaligen „Gebäudehöhe“, resp. „Firsthöhe“. Der ehemalige Begriff „Baufeld“ wird neu durch „Baubereich“ ersetzt.

Vergleich alt – neu

Vergleich
alt – neu

Überbauungsvorschriften (neu)	Überbauungsvorschriften (alt)
Allgemeines	
1 Zweck	- neu
2 Wirkungsbereich	1 Wirkungsbereich
3 Stellung zur Grundordnung	2 Stellung zur Grundordnung
4 Bestandteile	- neu
5 Inhalte des Überbauungsplans	4 Inhalt des Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften (neu)		Überbauungsvorschriften (alt)	
Nutzung und Bebauung			
6	Art der Nutzung	4	Nutzung
-	<i>entfällt</i>	5	Baufelder
7	Baubereiche	7	Baupolizeiliche Masse
		8	Baulinien
8	Baubereich Warenumschlag 2b	10/ 11	Anbaubereiche A und B
Gestaltung			
9	Baugestaltung	6	Gestaltung allgemein architektonische Gestaltung
10	Gestaltung der Anbauten	12	Gestaltung der Anbauten
11	Dachgestaltung	9	Dachgestaltung
12	Dachaufbauten	9	Dachgestaltung
13	Vordächer	-	<i>neu</i>
14	Qualitätssicherung	-	<i>neu</i>
Umgebung			
15	Umgebungsgestaltung	13	Umgebungsgestaltung
16	Grünflächen	13	Grünzonen (Abs. 2 und 4)
17	Bereich für Heckenbepflanzung	13	Grünzonen (Abs. 3)
18	Obstgarten	13	Grünzonen (Abs. 5)
19	Einzelbäume	13	Grünzonen (Abs. 3)
Erschliessung			
20	Bereiche für Hauptzufahrten	14	Zufahrt (Abs. 3)
21	Erschliessungsflächen	17	<i>neu</i>
22	Bereiche für oberirdische Parkierung	16	Parkierung
-	<i>entfällt</i>	15	Oberflächenwasser
Weitere Bestimmungen			
23	Lärmempfindlichkeit	-	<i>neu</i>
24	Näherbau	-	<i>neu</i>
25	Vereinbarungen	-	<i>neu</i>
26	Inkrafttreten	18	Inkrafttreten

Art. 7
Baupolizeiliche
Masse

Die baupolizeilichen Masse werden wie bisher in Artikel 7 der Überbauungsvorschriften geregelt. Die maximal zulässige Gebäudelänge und -breite wird durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert. Innerhalb und zwischen den Baubereichen muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden (Abs. 3). Neu werden die zulässigen Höhen der Bauten und Anlagen mittels Gesamthöhe respektive durch die Festlegung des massgebenden Terrains und des höchsten Punkts der Dachkonstruktion je Baubereich festgelegt (Abs. 1).

Baubereich Nr.	Überbauungsvorschriften neu		Höhen neu	Höhen alt
	massgeb. Terrain	höchster Punkt	Gesamthöhe	Firsthöhe
1a	504.10 m ü. M.	513.60 m ü. M.	9.50 m	4.00 m
1b	503.80 m ü. M.	517.30 m ü. M.	13.50 m	14.00 m
2a	504.10 m ü. M.	516.10 m ü. M.	12.00 m	13.00 m

3	504.00 m ü. M.	514.00 m ü. M.	10.00 m	Bestand
4	503.80 m ü. M.	514.30 m ü. M.	10.50 m	Bestand
5a	503.70 m ü. M.	514.20 m ü. M.	10.50 m	-
5b	503.70 m ü. M.	509.20 m ü. M.	5.50 m	-

- Baubereich 1a* Für den Baubereich 1a wird nebst der maximal zulässigen Gesamthöhe zusätzlich im südlichen Bereich entlang der Riedernstrasse eine Höhenkote von 511.70 m ü. M. festgelegt. Unter Berücksichtigung des massgebenden Terrains in Baubereich 1a (504.10 m ü.M.) gilt somit eine zulässige Fassadenhöhe von maximal 7.60 m.
- Art. 8 bis 10 UeV* Die Bestimmungen zum «Baubereich Warenumschlag 2b» (Art. 8), zur Baugestaltung (Art. 9) sowie zur Gestaltung der Anbauten (Art. 10) entsprechen den altrechtlichen Überbauungsvorschriften. Aufgrund der Lage des Baubereichs 5 direkt an der Parzellengrenze ist vor der Genehmigung der vorliegenden Änderung der UeO Nr. 5 ein Näherbaurecht einzuholen (Art. 24).
- Art. 11
Dachgestaltung* Die Bestimmungen zur Dachgestaltung (Art. 11) sowie zu den Dachaufbauten (Art. 12) orientieren sich im Grundsatz am altrechtlichen Artikel 9. Gebäude innerhalb der Baubereiche 1a, 1b und 2a sind weiterhin mit Schrägdächern auszubilden. Neu gilt eine Dachneigung von maximal 30, statt wie bis anhin von 20 Grad. Das Gebäude in Baubereich 5a ist als Satteldach, dasjenige im angrenzenden Baubereich 5b als Flachdach, respektive als Dachterrasse auszubilden.
- Art. 12
Dachaufbauten* Dachaufbauten sind nord-ostseitig anzuordnen und dürfen $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. In den Baubereichen 4 und 5 jedoch auch süd-westseitig. Innerhalb der Baubereiche 1 sind zudem süd-westseitig Dachflächenfenster, welche zur Belichtung der Arbeitsräume notwendig sind, zulässig.
- Art. 14
Qualitätssicherung* Im Hinblick auf die sorgfältige Eingliederung der Neubauten in das sensible Orts- und Landschaftsbild wird mit Artikel 14 neu festgelegt, dass mindestens ein unabhängiger Fachexperte zur Beurteilung der Bauprojekte beigezogen werden muss. Mit Gutachten vom 7. März 2019 hat der Berner Heimatschutz bereits vorgängig Stellung zu den geplanten Vorhaben bezogen (siehe Anhang 1).
- Art. 15 bis 19
Umgebung* Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 15 bis 19) basieren auf den altrechtlichen Vorschriften von Artikel 13. Zusätzlich zu den Grünflächen und dem Bereich für Heckenbepflanzung wird für die Hochstammbäume ein eigener Bereich „Obstgarten“ im Überbauungsplan festgelegt. Zudem werden die Grünflächen neu in eine Grünfläche A, resp. B unterteilt.
- Art. 20 bis 22
Erschliessung* Neu werden in der Überbauungsordnung Bereiche für die Hauptzufahrten sowie die oberirdische Parkierung und entsprechende Bestimmungen in den Artikeln 20 bis 22 festgelegt.

4. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan 2030 noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2. Generation befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Überarbeitung der Überbauungsordnung entgegenstehen.

Kulturland

Innerhalb der Überbauungsordnung Nr. 5 befindet sich gemäss Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern Kulturland innerhalb der Bauzone. Die Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzungen richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 8a und 8b BauG). Der grösste Teil des Kulturlands ist jedoch gemäss Überbauungsplan als Grünfläche oder aber als Obstgarten ausgeschieden und wird daher auch zukünftig nicht bodenverändernd genutzt (vgl. Abb. 6 mit Abb. 5, resp. dem Überbauungsplan).



Abb. 6 Auszug aus der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kt. BE). Orange schraffiert das Kulturland innerhalb der Bauzone, resp. der UeO Nr. 5.

*Bodenverändernde
Nutzung*

Eine bodenverändernde Nutzung von Kulturland innerhalb der Überbauungsordnung erfolgt einzig im nördlichen Bereich der im Überbauungsplan als «oberirdische Parkierung» ausgeschiedenen Flächen (vgl. roter Punkt in Abb. 6). Dabei handelt es sich um eine Fläche kleiner 300 m², so dass gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV bspw. keine besonders hohe Nutzungsdichte (Art. 11c BauV) oder aber eine öV-Erschliessungsgüteklasse nachgewiesen werden muss. Trotzdem gilt es festzuhalten, das mit der kompakten Anordnung der Baubereiche im westlichen Bereich und der Freihaltung des östlichen Bereichs (Obstgarten) lokal eine dichte Bebauung unter gleichzeitigem Erhalt von Kulturland realisiert werden kann. Zudem orientiert sich auch die Anzahl Parkplätze am unteren Bereich der gesetzlich vorgegebenen Bandbreite (siehe auch Kapitel 4.4).

Standortalternativen

Theoretisch bestünde innerhalb der UeO die Möglichkeit die oberirdische Parkierung auch im westlichen Bereich anzuordnen und somit kein Kulturland zu tangieren (Umfeld rund um die Baubereiche 4 und 5). Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Erschliessungsflächen dienen jedoch als wichtige Manövriertflächen für den Betriebsverkehr der Schreinerei und Mosterei. Das Fehlen von Standortalternativen wird auch vom Amt für Landwirtschaft und Natur bestätigt und der Standortnachweis als erfüllt beurteilt.

4.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Haushälterische Bodennutzung

Mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 wird eine zweckmässige Entwicklung eines langjährigen Gewerbebetriebs am bestehenden Standort ermöglicht. Durch die Neuordnung der Baubereiche und der Überarbeitung der UeO kann eine bereits bestehende Bauzone besser ausgenutzt und eine haushälterische Bodennutzung erreicht werden.

Integration Orts- und Landschaftsbild

Für die Erarbeitung des Erweiterungsprojektes wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mehrere Varianten erarbeitet und vom Berner Heimatschutz eingehend auf deren Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild beurteilt (vgl. Anhang 1). Zudem kann mit dem in den Überbauungsvorschriften verankerten Einbezug von mindestens einem unabhängigen Fachexperten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten optimal in die umgebende Landschaft und ins Ortsbild einfügen.

4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine negativen Auswirkungen

Mit den vorliegenden Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 5 kann mit keinen negativen Entwicklungen bezüglich Lärm- und Luftimmissionen gerechnet werden.

4.4 Verkehr

Parkplatznachweis

Mit der Überarbeitung der Überbauungsordnung werden die heutigen oberirdischen Parkplätze östlich der Bauten nach Norden erweitert. Die heutige Anzahl Parkplätze kann hiermit von aktuell 35 Parkplätze um 11 Parkplätze auf neu insgesamt 46 Parkplätze erweitert werden. Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich hierbei nach Art. 49ff. BauV (3'319 m² GF Arbeiten, 3 Wohnungen).

Arbeiten	minimal (0.6 x GF/50) - 3	37 PP
	maximal (0.8 x GF/50) + 5	58 PP
Wohnen	minimal	2 PP
	maximal	7 PP
Total	minimal	39 PP
	maximal	65 PP
bestehend		35 PP
neu		46 PP

Mit neu 46 Parkplätzen orientiert sich das Parkplatzangebot eher am Minimalbedarf der Bandbreite gemäss kantonaler Bauverordnung. Trotzdem wird die Anzahl Parkplätze nicht nach dem *absoluten* Minimum der Bauverordnung (+ 4 PP), sondern um 11 Parkplätze erweitert. Da die Schreinerei im Möbel- und Küchenbau sowie im Innenausbau tätig ist und grosse Produkte herstellt, sind die Kunden auf eine Erschliessung mit dem Auto angewiesen. Auch die rund 55 Mitarbeitenden der Schreinerei und die 5 Mitarbeitenden der Mosterei gelangen primär per Auto zur Arbeit, nicht zuletzt da der Standort keine genügende öV-Erschliessung aufweist (keine öV-Güteklasse). Unter Berücksichtigung sowohl der Anzahl Mitarbeitenden, der Anzahl Betriebsfahrzeuge (PW bis Camionette) und der Anzahl Wohnungen, als auch der ungenügenden öV-Erschliessung wird die Anzahl Abstellplätze von neu 46 Parkplätzen als zweckmässig beurteilt.

Anzahl Mitarbeitende Schreinerei	55	Mitarbeitende
Anzahl Mitarbeitende Mosterei	5	Mitarbeitende
	60	Total
Anzahl Abstellplätze Arbeiten	40	Parkplätze
Anzahl Abstellplätze Wohnen (3 Whg.)	6	Parkplätze
Anzahl Abstellplätze Total	46	Parkplätze

Verkehrsaufkommen

Durch die Änderung der UeO wird kein wesentlicher Mehrverkehr im Gebiet erwartet. Die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind daher zu vernachlässigen.

5. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Keine Eingaben während Mitwirkung

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 konnte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 9. Mai 2019 bis und mit 26. Mai 2019 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist von 20 Tagen sind keine Einwendungen oder Anregungen bei der Gemeinde eingegangen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

*Bereinigung aufgrund
Vorprüfungsbericht*

Die Planungsakten wurden anlässlich der Sitzung vom 24. Juni 2019 im Gemeinderat beraten und die Überbauungsordnung Nr. 5 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. November 2019 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsossier Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge. Die Liste mit den Vorbehalten sowie den daraus resultierenden Anpassungen an den Planungsinstrumenten findet sich in Anhang 2.

5.3 Öffentliche Auflage

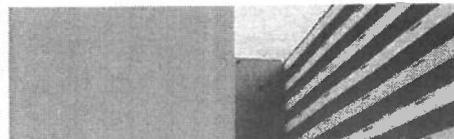
Ausstehend.

5.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 **Stellungnahme Machbarkeitsstudie**
Berner Heimatschutz, Region Bern Mittelland, 7. März 2019



**BERNER HEIMATSCHUTZ
REGION BERN MITTELLAND**

Postfach, 3001 Bern
www.heimatschutz-bernmittelland.ch
info@heimatschutz-bernmittelland.ch

Hurni & Sohn AG
Riedererstrasse 10
3206 Ferenbalm
3177 Laupen

zHv Ueli Hurni

Bern, 07. März 2019

STELLUNGNAHME MACHBARKEITSSTUDIE / Variante 7c

Objekt	Um- und Ausbau Mosterei / Schreinerei Hurni & Sohn AG Riedererstrasse 10, 3206 Ferenbalm
Bauinventar	Objekt nicht eingestuft, in keiner Baugruppe In bestehender Überbauungsordnung UeO Nr. 5 vom April 1992
Bauherrschaft	Schreinerei Hurni & Sohn AG, Riedererstrasse 10, 3206 Ferenbalm
Projektverfasser	Architektur Rüedi AG, Fabienne Rüedi, Bärenplatz 11, 3177 Laupen

Ausgangslage

Das Bedürfnis nach mehr umbautem Volumen für die Schreinerei, aber auch für die lokale Mosterei, sprengt die Vorgaben der bestehenden Überbauungsordnung. Die Bauherrschaft wünscht sich eine Überarbeitung der bestehenden UeO.

Als Grundlagen zur Stellungnahme dienen die Pläne 1:500/200 vom 15. Februar 2019, Machbarkeitsstudie Variante 7c, Modell und Darstellungen als Isometrie.

Im Vorfeld wurden diverse Studien mit Gemeinde, Raumplaner und dem Berner Heimatschutz geprüft, eine Begehung vor Ort wurde vorgenommen.

Das Mass der Ausnützung und die baugesetzliche Überprüfung sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme und sind von der Gemeinde respektive dem AGR zu beurteilen.

Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie

Baufeld 1a) / 2:

Der Erweiterungsbau (Büros, Nebenräume) integriert sich auch als zweigeschossiger Baukörper in die bestehende Baustruktur. Dachform und Volumetrie sind nachvollziehbar. Die bestehende UeO könnte aus Sicht des BHS anhand des Projektes angepasst werden.

Anbaubereich A zu 1b):

Das bestehende Volumen der Halle (1b) wird im Querschnitt verlängert, die Produktion der Mosterei im Erdgeschoss untergebracht. Im Obergeschoss besteht ein Reservevolumen für die Schreinerei. Dachform und Volumetrie sind nachvollziehbar und integriert sich in die bestehende Dachlandschaft. Die bestehende UeO könnte aus Sicht des BHS anhand des Projektes angepasst werden.

Baufeld 5 :

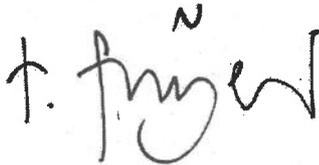
Die bestehenden Wohnbauten werden befreit von der alten Mosterei - der Anbau im Norden wird rückgebaut. Das Baufeld wird verkleinert respektive nicht ausgeschöpft.

Im Gegenzug wird ein zweigeschossiger Neubau mit Satteldach, mit Berührungspunkt an der Parzellengrenze im Norden, vorgesehen. Das Erdgeschoss wird als Lager und Verkauf der Mosterei genutzt, im Obergeschoss kann eine Wohnung untergebracht werden. Der Grundriss des Lagers im Erdgeschoss ist grösser als das Obergeschoss, so dass ein Flachdach für den Aussenraum der Wohnung genutzt werden kann.

Mit dem Loslösen von verschiedenen Nutzungen in einzelne Volumen wird der Masstäblichkeit der Bauten untereinander Rechnung getragen, mit den Dachformen der ländliche Charakter beibehalten. Die bestehende UeO könnte aus Sicht des BHS anhand des Projektes angepasst werden – mit Vorbehalt der nachbarrechtlichen Regelungen (Bauen auf der Parzellengrenze).

Der Berner Heimatschutz kann der Machbarkeitsstudie 7c zustimmen und empfiehlt eine Ausarbeitung zu einer neuen Überbauungsordnung.

mit freundlichen Grüssen,
Tom Flückiger / Bauberater BHS



Umbra Architektur Genossenschaft
Tom Flückiger
Merzenacker 81 a
3006 Bern
tel 031 944 10 00
fax 031 944 10 01
mob 079 675 41 51
mail tf@umbra.ch

Anhang 2 **Bereinigung Vorprüfung AGR**
auf Basis Vorprüfungsbericht vom 8. November 2019

Gemeinde Ferenbalm Überbauungsordnung Nr. 5 - Schreinerei Hu

Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 8. November 2019

Stand: 04.12.2019

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
			mat.	HW	E			UeV	UeP	EB
1		Ausgangslage Würdigung				<p>Die UeO von 1992 legt die Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Schreinerei und der Mosterei fest. Zugelassen sind Wohn- und Lagerräume und die Gestaltung des Übergang zur Landschaft wurde durch eine Grünzone geregelt.</p> <p>Der Gewerbebetrieb liegt auf einem Geländeplateau beim Dorf Ferenbalm, welches mit Kirche und Pfarrhaus prominent über dem Taleschnitt der Biberen steht. Zusammen mit andern Bauernhöfen bildet der nordöstlich gelegene Gewerbebetrieb die Umgebungszone des im ISOS – Inventar als regional eingestuftes Dorfes.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet, in welchem die Überbauungsordnung liegt, bezweckt den Erhalt und die Förderung der traditionell bäuerlich geprägten Kulturlandschaft mit ihren naturnahen Lebensräumen. Bei der Erarbeitung des geplanten Erweiterungsprojektes wurde mit dem Einbezug des Berner Heimatschutzes entsprechend Wert auf eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gelegt. Diverse Abklärungen und eine Machbarkeitsstudie führten zu einer Variantendiskussion woraus sich das vorliegende Projekt entwickelte.</p> <p>Das Resultat überzeugt mit seiner kompakten Anlage, mit gut ausgestalteten Volumina wie auch durch die Einordnung in die bestehende Gebäudegruppe. Das vorliegende Projekt kann als gute Lösung für einen Ersatzbau des abzubrechenden alten Bauernhauses gelten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			
2	3.1	Vorbehalte Kulturland im überbauten Gebiet	V			<p>Mit der UeO-Änderung wird eine Fläche von unter 300 m2 als bodenverändernde Nutzung beansprucht. Da es sich um eine geringfügige Beanspruchung handelt, gelten die generellen Anforderungen zur Beanspruchung von Kulturland nach Art. 8a bzw. Art. 8b BauG.</p> <p>Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung und Neuorganisation der bestehenden Schreinerei Humi + Sohn AG und der angrenzenden Mosterei, die Standortgebundenheit ist damit gemäss LANAT (FB vom 11.10.2019) grundsätzlich gegeben.</p>	<p>Der EB wird um die geforderten Erläuterungen ergänzt.</p>			X

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
			mat.	E			UeV	UeP	EB
3	3.2	Parkplätze	V		<p>Eine Prüfung der Alternativen im Hinblick auf eine Minimierung und kompakte Anordnung der beanspruchten Fläche und eine sachbezogene Interessenabwägung ist vorzunehmen. Die Begründung, weshalb der angestrebte Zweck nicht ohne Beanspruchung von Kulturland sinnvoll erreicht werden kann ist im Erläuterungsbericht knapp ausgefallen. Es fehlen beispielsweise Ausführungen dazu, ob die Parkierung westlich des Baubereichs 4 und der Baubereiche 1a/b oder eine Vergrösserung der Parkfläche westlich der Grünfläche A zugunsten des Erhalts des Kulturlands geprüft wurde.</p> <p>Gemäss Erläuterungsbericht sollen drei Wohnungen möglich sein und eine Fläche von 3319m² GF wird für Arbeitsnutzungen beansprucht. Daraus resultiert ein Minimalbedarf von 39 PP. Die zurzeit bestehenden 35 Parkplätze müssten daher um 4 PP erweitert werden. Vorliegend sollen aber 11 mehr erstellt werden. Es ist ausführlicher zu begründen, weshalb mehr Parkplätze erforderlich sind als das gesetzliche Minimum es erfordern würde.</p>	Der EB wird um die geforderten Erläuterungen ergänzt.			X
3.3 Überbauungsvorschriften									
4	Art. 6	Art der Nutzung	V		<p>Es ist nicht klar wie viele Wohnungen möglich sind. Soll in den Baubereichen 4 und 5 ebenfalls der Betrieb einer Schreinerei oder Mosterei zulässig sein? Diese Baubereiche dienen nicht ausschliesslich Wohnzwecken. Es ist die maximale Anzahl Wohnungen festzulegen.</p>	Die Überbauungsordnung dient grundsätzlich einer gemischten Nutzung. In den Baubereichen 4 und 5 sind nebst den in Art. 6 Abs. 1 UeV erwähnten Nutzungen zusätzlich auch Wohnnutzungen zulässig. Die entsprechende Formulierung wurde präzisiert. Zudem wird eine maximal zulässige Anzahl an Wohnungen festgelegt.	X		
5	Art. 7	Baubereiche	V		<p>Abs. 1: Wird die Höhe mittels Koten in m.ü.M. festgelegt, ist auf die Begriffsverwendung „Gesamthöhe“ zu verzichten.</p>	Art. 7 Abs. 1 UeV wurde entsprechend angepasst.	X		
6	Art. 7	Baubereiche	V		<p>Abs. 2: Soll das massgebende Terrain unverändert bleiben? Präzisieren.</p>	Sämtliche Artikel der UeV sind so aufgebaut, dass zuerst das Allgemeingültige geregelt und in den folgenden Absätzen Präzisierungen und oder Ausnahmen festgelegt werden. In Art. 7 Abs. 1 UeV sind das massgebende Terrain und der höchste Punkt der Dachkonstruktion für sämtliche Baubereiche festgelegt. In Art. 7 Abs. 2 UeV wird zusätzlich zu den Bestimmungen in Absatz 1 festgelegt, dass entlang der Riederstrasse eine Fassadenhöhe von max. 7.6m gilt. Der Absatz wird geringfügig präzisiert.	X		X
7	Art. 8	Baubereich für Anbauten	V		<p>Hier handelt es sich nicht um einen Anbaubereich, sondern um eine Nebennutzfläche. Anbauten sind gemäss BMBV unbewohnt. Es ist eine andere Bezeichnung zu wählen.</p>	Wie in Art. 8 UeV festgehalten, dient der Baubereich der Überdeckung der Verkehrsfläche bzw. der Warenumschlagsbereiche inkl. Seitenwände - und ist daher per se unbewohnt. Zur Verhinderung von Missverständnissen wird der Baubereich neu als "Baubereich Warenumschlag" bezeichnet.	X		X
8	Art. 9	Näherbaurecht	V		<p>Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt wird, muss vor der Genehmigung das Näherbaurecht eingeholt werden. Die jetzige Formulierung in Art. 9 UeV lässt den Schluss zu, dass das Näherbaurecht erst im Baubewilligungsverfahren geholt werden muss. Die Näherbaubewilligung muss jedoch in der Genehmigung vorliegen, Art. 9 ist entsprechend umzuformulieren.</p>	Art. 9 UeV wird entsprechend umformuliert (neu Art. 24 UeV).	X		

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
			mat.	E			UeV	EB
9	Art. 12	Dachgestaltung	V		Abs. 3: Die Terrasse in den Baubereichen 5a und 5b dient gleichzeitig als Dach des Betriebes im Erdgeschoss. Es ist ein Mass aufzunehmen, welches die Auskragung der Terrasse auf die Erschliessungsanlagen und die Nordseite festlegt.	Sollte in den Baubereichen 5a/5b eine Terrasse ausgebildet werden, so ist diese vollständig innerhalb des Baubereichs zu realisieren. Es erfolgen daher keine Änderungen.		
10	Art. 13	Dachaufbauten	V		Abs. 1: Es ist zu präzisieren, ob es sich hierbei um technisch bedingte Dachaufbauten handelt oder nicht. Nicht technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegte Höhe nicht überschreiten.	Art. 13 Abs. 1 UeV (neu Art. 12) wird entsprechend präzisiert. Neu wird in Absatz 4 auch die zulässige Höhe für technisch bedingte Dachaufbauten festgelegt.	X	
11	Art. 14	Vordächer	V		Ein Vordach ist ein vorspringender Gebäudeteil, der entsprechend Art. 10 BMBV definiert werden muss. Der Fassadenanteil ist festzulegen und darf in der Regel max. 50% betragen. Liegt das Vordach innerhalb des Baubereichs 1b? Präzisieren. Handelt es sich ev. ein Dachvorsprung?	Gemäss Erweiterungsprojekt ist an der Westfassade von Baubereich 1a die Erstellung eines Vordachs ausserhalb des Baubereichs vorgesehen. Da Baubereich 1 in die Baubereiche 1a und 1b unterteilt wurde, wurde auch die Festsetzung eines max. Fassadenanteils verzichtet. Mit der Unterteilung kann u.a. erreicht werden, dass das Vordach nur im Bereich von Baubereich 1a erstellt werden darf. Der entsprechende Artikel (neu Art. 13 UeV) wurde geringfügig präzisiert.	X	
12	Art. 23	Oberirdische Parkierung	V		Gemäss Orthofoto besteht südlich des Baubereichs 2a eine Parkierung. Wird diese aufgehoben und auf die im UeP bezeichneten Parkierungsbereich konzentriert?	Der erwähnte Bereich südlich von Baubereich 2a dient dem Warenumschlag (z. B. Lieferwagen). Die Parkierung für Mitarbeitende und Kunden erfolgt in den im UeP ausgedehnten Bereichen für oberirdische Parkierung.		
13		Lärm	V		Gemäss Art. 53 GBR wird die ES in der UeO festgelegt. Vorliegend fehlt jedoch eine Festlegung der ES und ist nachzuholen.	Die geltende Lärmempfindlichkeitsstufe wird neu in Art. 23 UeV festgelegt (ES III).	X	
4 Empfehlungen und Hinweise								
14	4.1	Mehrwertabgabe		E	Falls die Gemeinde für Auf- und Umzonungen den Mehrwert abschöpfen will (dies ist nicht zwingend), wird sie dies nur können, wenn sie ein Mehrwertabschöpfungsreglement erlässt. Der Kanton hat auf der Seite des AGR ein Muster-Mehrwertabschöpfungsreglement aufgeschaltet. Den Genehmigungsunterlagen wird der Entwurf der Mehrwertabschöpfungsverfügung sowie je nach Prozentsatz der Abschöpfung ein beschlossenes Reglement vorliegen müssen. Gemäss Art. 120 Abs. 5 BauV sind dem AGR jegliche definitiven Verfügungen und Verträge zuzustellen. Dem AGR ist zudem ein allfälliges kommunales MWAR gemäss Art. 48 Abs. 1 GV zuzustellen.	Die Mehrwertabgabe richtet sich nach Artikel 5 des Baureglementes der Gemeinde Ferenbalm, resp. dem Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe (MWAR) vom 28. Mai 2018. Ein/e allfällige/r Verfügung/Vertrag wird dem AGR zusammen mit den Genehmigungsunterlagen sowie einem Exemplar des kommunalen MWAR zugestellt.		
15	4.2	Überbauungsplan		E	Weshalb wird das abzubrechende Gebäude nicht als Hinweis aufgenommen?	Das abzubrechende Gebäude wird im UeP als Hinweis dargestellt.		X
16	4.3	Erläuterungsbericht		E	Kapitel 1.1: Letzter Satz: Hier ist wohl die westliche Ecke gemeint.	Die entsprechende Korrektur wird vorgenommen.		X
17	4.3	Erläuterungsbericht		E	In Kapitel 1.3.4 wird ausgeführt, die Planung sei nicht durch die Hinweiskarte Kulturland tangiert. Diese Aussage ist nicht korrekt (siehe 3.1).	Die entsprechende Korrektur wird vorgenommen.		X