



Einwohnergemeinde Konolfingen
**Geringfügige Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach
Nr. 177/1"**

Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNG

6. August 2025

Aufträge / 663 / 663_Ber_250806_Erlaeuterungen / 11.08.2025 / ka

Ausgangslage

Die Überbauungsordnung Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" stammt aus dem Jahr 1975.

Im Jahr 1983 wurde die UeO angepasst, dass im süd-östlichen Ecken anstelle von 2-geschossigen Zweifamilienhäuser 1-geschossige Terrassenhäuser erstellt werden können.

Im Jahr 1986 wurde der nord-östliche Bereich und die Sondberbauvorschriften überarbeitet und u.A. in Überbauungsordnung umbenannt.

Im Jahr 1987 wurde im Bereich der heutigen Parzelle 1896 die Baulinien verändert.

Im Jahr 1988 wurde im nördlichen Bereich eine neue Einstellhallenausfahrt erfasst.

Vorhaben

Aufgrund eines Vorstosses eines Bewohnenden der Terrassenüberbauung Tonisbach wurde die bestehende UeO überprüft. Dabei wurden alle Bewohnende der Terrassenüberbauung eingeladen, der Gemeinde Änderungswünsche mitzuteilen.

Aufgrund der Abwägung der Machbarkeit werden nachfolgend aufgeführte Änderungen in einem geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen.

Kindergarten

Aufgrund des fehlenden Bedarfs der Gemeinde in der Terrassenüberbauung einen Kindergarten zu erstellen, wird dieser aus den

Überbauungsvorschriften und -plan gelöscht. Der Kindergarten soll zukünftig als Wohnung genutzt werden können.

Umbau überdeckte Terrasse	Die Überdeckte Terrasse im Bereich des Kindergartens soll zu einem weiteren Wohnraum umgebaut werden. Da die Ausnützungsziffer bereits ausgeschöpft ist, wird diese für die Gruppe 1 von 0.4 auf 0.42 erhöht. Die Erhöhung ermöglicht die weitere Nutzung von rund 320 m ² .
Parkplätze Zivilschutzanlage	Aufgrund von fehlenden Parkplätzen für die bestehende Zivilschutzanlage an der Sonnrainstrasse, sollen zwei neue Parkfelder – vorab zugewiesen an Benutzende Zivilschutzanlage – entstehen. Die entsprechende Fläche wird im Überbauungsplan eingezeichnet und in den Überbauungsvorschriften unter Art. 4.1 sowie unter Art. 6.5 ergänzt. Die angegebene maximale Höhe ist so berechnet, dass eine normkonforme Absturzsicherung angebracht werden darf.
Ermöglichung für erhöhte Brüstungen	Aufgrund von Rückmeldungen der Bewohnenden der Terrassensiedlung besteht der Bedarf, Brüstungen an die heutigen Normen anzupassen und entsprechend zu erhöhen. Um dies zu ermöglichen wird die maximale Gebäudehöhe um 1.00 m erhöht.
Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" Überbauungsvorschriften	Für die Änderung der oben beschriebenen Punkte werden nachfolgende Instrumente angepasst. Art. 3.2: der Kindergarten wird gestrichen. Art. 3.3 wird ersatzlos gestrichen. Art. 4.4 wird um den Baubereich für überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Zivilschutzanlage ergänzt. Art. 5 wird angepasst, sodass eine Umnutzung der überdeckten Terrasse beim Kindergarten in einen Wohnraum möglich wird. Art. 6.1 und 6.3 werden geändert, sodass die Gebäudehöhen um 1.0 m erhöht werden, damit Brüstungen auf die heutigen Anforderungen erhöht werden können.

Art. 6.5 wird ergänzt, um die Höhe des Baubereichs für überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge festzulegen. Die angegebene maximale Höhe ist so berechnet, dass eine normkonforme Absturzsicherung angebracht werden darf.

Art. 14 wird korrigiert, sodass keine falschen Querverweise mehr enthalten sind.

Überbauungsplan

Innerhalb des «Wirkungsbereich der Änderung» werden die zu erstellenden Parkfelder eingetragen und ein «Baubereich für überdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Zivilschutzanlage» ausgeschieden. Ausserdem wird der Kindergarten aus dem Plan entfernt.

Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der Überbauungsordnung Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○*
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	○*
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○*
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○*
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○*
Wald	○*
Verkehr	○*
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○*
Energie	○*
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○*
Luft	○*
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○*
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○*
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○*
Grundwasser und Entwässerung	○*
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○*
Lichtverschmutzung	○*
Beschattung	○*
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○*
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○*

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont sind
- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

Raumordnung und Raumplanung

Gemäss geltender Festlegung in der Überbauungsordnung im Überbauungsplan kommen zwei neue Parkplätze an der Sonnenrainstrasse hinzu, es wird der Kindergarten aus dem Überbauungsplan und der Überbauungsordnung entfernt. Ausserdem wird die Gebäudehöhe in der Überbauungsordnung um 1.0 m erhöht, damit Brüstungen an die heutigen

Anforderungen angepasst werden können. Die Ausnützungsziffer für die Gruppe 1 wird von 0.4 auf 0.42 erhöht. Die Erhöhung ermöglicht die weitere Nutzung von rund 320 m² und damit die Umnutzung einer gedeckten Terrasse in weiteren Wohnraum. Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.

Planbeständigkeit	Die Überbauungsordnung Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" wurde am 7. Oktober 1975 genehmigt. Die letzte Überarbeitung wurde am 5. Januar 1989 genehmigt.
Planerlassverfahren	Die Änderung der Überbauungsordnung wird im gemischt-geringfügigen Verfahren vorgenommen: 1. Öffentliche Auflage 2. Beschluss durch den Gemeinderat 3. Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV 4. Genehmigung durch den Kanton (AGR)
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" wurde vom 30.05.2025 bis 30.06.2025 durchgeführt. Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwarungen eingereicht.
Beschluss	Die geringfügige Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" wurde am 06.08.2025 vom Gemeinderat beschlossen.
Bekanntmachung	Der Beschluss des Gemeinderats zur geringfügigen Änderung UeO Nr. A "Terrassenüberbauung Tonisbach Nr. 177/1" wurde am 14.08.2025 nach Art. 122 Abs. 8 BauV bekannt gemacht.

Anhang

—