



Gemeinde Scheuren

## Überbauungsordnung „Reitsportanlage Grünenbrach“ mit Zonenplanänderung

---

### Überbauungsvorschriften Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 27. September 2021

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Scheuren  
Hauptstrasse 56  
2556 Scheuren

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Moritz Iseli

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung .....	5
Art. 4	Bestandteile .....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans.....	5
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung</b> .....	<b>6</b>
Art. 6	Art der Nutzung .....	6
Art. 7	Bereich A Stallbauten .....	6
Art. 8	Bereich B Reithalle.....	6
Art. 9	Bereich C befestigter Auslauf.....	6
Art. 10	Bereich D <sub>1/2</sub> Aussenraum und Erschliessung.....	6
Art. 11	Grünbereich.....	7
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze.....	7
<b>C</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 13	Erhalt FFF .....	8
Art. 14	Rückzonung.....	8
Art. 15	Inkrafttreten .....	8
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>9</b>



## A Allgemeines

<b>Planungszweck</b>	<p><b>Art. 1</b> Die Überbauungsordnung „Reitsportanlage Grünenbrach“ bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Realisierung und den Betrieb einer Reitsportanlage</li><li>• die ansprechende Gestaltung der Anlagen sowie deren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild</li><li>• die Sicherstellung der Erschliessung der Stallbauten, der Reithalle, sowie der rückwärtigen Erschliessung der Liegenschaft Grünenbrach Nr. 19</li></ul>
<b>Wirkungsbereich</b>	<p><b>Art. 2</b> Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<p><b>Art. 3</b> Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Scheuren, soweit nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.</p>
<b>Bestandteile</b>	<p><b>Art. 4</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:<ul style="list-style-type: none"><li>• Überbauungsplan 1:500</li><li>• Überbauungsvorschriften</li></ul></li><li>2 Unterlage mit orientierendem Inhalt ist:<ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht</li></ul></li></ol>
<b>Inhalte des Überbauungsplans</b>	<p><b>Art. 5</b> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO-Perimeter)</li><li>• Lage und Abmessung der verschiedenen Bereiche<ul style="list-style-type: none"><li>- Bereich A Stallbauten</li><li>- Bereich B Reithalle</li><li>- Bereich C befestigter Auslauf</li><li>- Bereich D<sub>1/2</sub> Aussenraum und Erschliessung</li><li>- Sektorgrenze Bereich D</li><li>- Grünbereich</li></ul></li></ul>

## B Nutzung und Bebauung

- Art. 6**
- Art der Nutzung**
- 1 Die vom Perimeter der Überbauungsordnung begrenzte Fläche dient der Realisierung einer Reitsportanlage und der Sicherung der zugehörigen Auslauf- und Grünflächen.
  - 2 Es dürfen nur die für die Pferdehaltung und den Betrieb der Reitsportanlage notwendigen Bauten und Anlagen erstellt werden.
  - 3 Der Reitbetrieb ist auf die Haltung von 8 Pferden beschränkt. Jährlich dürfen vor Ort zudem 1 bis 2 grössere Anlässe (Turniere) und bis zu 6 Seminare durchgeführt werden.
  - 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
- Art. 7**
- Bereich A  
Stallbauten**
- 1 Der Bereich A ist für Stallbauten inkl. Nebenräumen für Sattelkammern, Garderoben und sanitäre Einrichtungen bestimmt.
  - 2 Die maximalen Nutzungsmasse betragen:
    - Fassadenhöhe traufseitig: 5 m
    - Fassadenhöhe giebelseitig: 8 m
  - 3 Der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich definiert den bebaubaren Bereich.
- Art. 8**
- Bereich B  
Reithalle**
- 1 Der Bereich B ist für die Erstellung einer Reithalle bestimmt.
  - 2 Die maximalen Nutzungsmasse betragen:
    - Fassadenhöhe traufseitig: 5 m
    - Fassadenhöhe giebelseitig: 8 m
  - 3 Der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich definiert den bebaubaren Bereich.
- Art. 9**
- Bereich C  
befestigter Auslauf**
- 1 Der Bereich C dient als befestigter Auslauf für Pferde.
  - 2 Es sind abgesehen von einer permanenten Umzäunung keine weiteren Bauten zulässig.
- Art. 10**
- Bereich D<sub>1/2</sub>  
Aussenraum und Erschliessung**
- 1 Die Bereiche D<sub>1</sub> und D<sub>2</sub> dienen der rückwertigen Erschliessung der Liegenschaft Grünenbrach Nr. 19, sowie der Erschliessung der Stallbauten und der Reithalle.
  - 2 Ausser für den Reitbetrieb benötigte Anlagen wie Parkierungen, etc. sind keine weiteren Bauten und Anlagen gestattet.

- Grünbereich**
- Art. 11**
- <sup>1</sup> Die Grünbereiche dienen der Einhaltung minimaler Abstände gegenüber den Parzellen GB Nrn. 189 und 300 sowie als Sichtschutz gegenüber der Parzelle GB Nr. 189.
  - <sup>2</sup> Die standortheimische Bepflanzung im Grünbereich ist zu erhalten und falls nötig zu ersetzen.
  - <sup>3</sup> Abgesehen von der Errichtung einer Umzäunung sind keine weiteren Bauten und Anlagen gestattet.
- Gestaltungsgrundsätze**
- Art. 12**
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Im Einzelnen sind folgende Kriterien zu beachten:
    - a. Form und Proportionen der Baukörper.
    - b. Materialisierung und Farben der Bauten.
  - <sup>2</sup> Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild ergibt. Insbesondere gilt:
    - a. Für Umzäunungen sind unauffällige Materialien und Farben zu verwenden.
    - b. Im Bereich C müssen für den Bodenaufbau des Auslaufs natürliche Materialien wie z.B. Sand und Kies verwendet werden; unzulässig ist insbesondere der Einbau von sämtlichen künstlichen Recyclingmaterialien (Schaumstoff- oder Kunststoffteile, Glassand usw.).
    - c. Die bestehende standortheimische Bepflanzung ist zu erhalten, allenfalls zu ersetzen.

## C Weitere Bestimmungen

### Art. 13

#### Erhalt FFF

- <sup>1</sup> In den Grünbereichen dürfen keine bodenverändernden Massnahmen vorgenommen werden.
- <sup>2</sup> Der Einsatz von Düngemittel darf die für Landwirtschaftsflächen üblichen Düngergaben nicht übersteigen.
- <sup>3</sup> Die Funktionsfähigkeit der Fruchtfolgeflächen ist zu erhalten bzw. bei deren Beeinträchtigung wiederherzustellen.

### Art. 14

#### Rückzonung

- <sup>1</sup> Wenn die pferdesportliche Nutzung ganz aufgegeben bzw. auf dem Betrieb keine Pferde mehr gehalten werden oder wenn das Vorhaben nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Überbauungsordnung realisiert wird, werden die Bereiche B, C, D<sub>2</sub>, sowie die Grünbereiche gemäss Art. 126c Abs. 2 BauG wieder entschädigungslos der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Bereiche A und D<sub>1</sub> werden im Falle einer Rückzonung der Wohnzone 2 zugewiesen.
- <sup>2</sup> Die auf Grundlage der Überbauungsordnung für den Pferdesport bewilligten neuen Hoch- und Tiefbauten in den Bereichen B, C, D<sub>2</sub> und Grünbereich sind im Falle einer Rückzonung vollständig zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen. Für den Rückbau hat die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Sicherheit zu leisten.

### Art. 15

#### Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	21. Juni bis 22. Juli 2019
Vorprüfung vom	2. März 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	.....
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	.....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen	.....
Unerledigte Einsprachen	.....
Rechtsverwahrungen	.....
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b>	.....
<b>Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am</b>	.....
Namens der Einwohnergemeinde Scheuren:	
Der Präsident	.....
Die Gemeindeschreiberin	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Scheuren, den	.....
Die Gemeindeschreiberin	.....