

Änderung Baureglement Artikel 5 Absatz 4

bisher

4 Es ist eine zweckmässige und rationelle Erschliessung im westlichen Teil der ZPP vorzusehen.

neu

Es ist eine zweckmässige und rationelle Erschliessung im Perimeter der ZPP vorzusehen.

Änderung Baureglement Artikel 6

Streichen "Hänni, Nr. 8, 14. Okt. 2005"

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung

Anlass vom 8. März 2012

Vorprüfung

20. Februar bis 11. April 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger

19. und 26. April 2012

Öffentliche Auflage

19. April bis 18. Mai 2012

Rechtsverwahrungen

1

Erledigte Einsprachen

1

Unerledigte Einsprachen

1

Beschlossen durch den Gemeinderat am

14. September 2011

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 6. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde Unterlangenegg:

Der Präsident:



Der Sekretär:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern,

25. Jan. 2013





Änderung Zonenplan

Fassung: _____
 Datum: 17.02.2012
 Massstab: 1:2000
 Plangrösse: A 3

Recher und Partner AG
 Bahnhofstr. 51 3613 Steffisburg

anton.recher@recherpartner.ch
 Tel. 033 439 49 49

archart gmbh
 bahnhofstr. 51 3613 steffisburg

info@archart.ch
 tel. 033 733 00 66

LEGENDE:		Wohn- und Gewerbezone WG 3		bestehende Gebäude
		ZPP Hänni Nord		Änderung Zonenplan
		Ueo Nr. 8		

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom <u>8.03.2012</u>
Vorprüfung	vom <u>11.04.2012</u>
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom <u>19.04.2012 & 26.04.2012</u>
Öffentliche Auflage	vom <u>19.04.</u> bis <u>19.05.2012</u>
Einsprachen	vom <u>3.05.2012 & 10.05.2012</u>
Rechtsverwahrungen	
Einspracheverhandlung	vom <u>24.05.2012</u>
Erledigte Einsprachen	<u>1</u>
Unerledigte Einsprachen	<u>1</u>
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung:	am <u>6.06.2012</u>
Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Bern, den _____



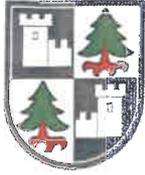
25. Jan. 2013

Bestehend



Neu





Einwohnergemeinde Unterlangenegg / Zone mit Planungspflicht Hänni Nord
Erläuterungsbericht zur Aufhebung der UeO Nr. 8 und zur Änderung von Art. 5
Abs. 4 des Baureglements

Recher und Partner AG Architekten Bahnhofstrasse 51 3613 Steffisburg
archart GmbH dipl. Architekten FH STV Bahnhofstrasse 51 3613 Steffisburg

17.02.2012

1. Planbeständigkeit der UeO Nr. 8 und Integration in die ZPP Hänni Nord

Die noch vor der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision am 14. Oktober 2005 genehmigte Überbauungsordnung Nr. 8 auf dem östlichsten Teil von Gb. Nr. 635 enthält 2 Baufelder, auf welche 3 Doppelfamilienhäuser gebaut werden könnten.

Anlässlich der Ortsplanungsrevision 2009 wurde die UeO Nr. 8 weder geändert noch angepasst. Sie kann deshalb aufgrund der nachfolgend aufgeführten, erheblich geänderten Verhältnisse, aufgehoben werden:

- Für den in der UeO Nr. 8 vorgeschriebenen Gebäudetyp (Doppelhäuser) konnten in den letzten Jahren - trotz mehreren Anbietern - keine Käufer gefunden werden, weil offenbar für diese Wohnform in Unterlangenegg keine Nachfrage besteht.
- Das Grundstück der UeO Nr. 8 ist deshalb nach wie vor nicht überbaut.
- Die UeO Nr. 8 basiert auf einem Lärmschutzgutachten aus dem Jahr 2001. Das südlich gelegene Bau- feld entspricht nicht mehr den Vorgaben des für die ZPP Hänni Nord im Jahr 2008 erstellten Lärmschutz- gutachtens. Zudem ist die Hauptfassade direkt auf das nahe gelegene Garagen- und Tankstellengebäude ausgerichtet.
- Die Erschliessung muss nicht mehr über die schmale, bestehende Strasse im Osten erfolgen.

Die Überbauungsstudien für die mit der neuen Bauordnung eingezonte Zone mit Planungspflicht haben gezeigt, dass der Einbezug des Gebietes der UeO Nr. 8 in die ZPP in allen Teilen nur Vorteile aufweist und sich im Hinblick auf die Ortsentwicklung und das Ortsbild positiv auswirken wird. Die auch von der Gemeinde unterstützte Integration in das Baugebiet der ZPP ermöglicht es, den Zielen der Ortsplanung und des Angebotes an den Wohnungsbau - insbesondere durch die geplanten Miet- und Eigentums- wohnungen - zu entsprechen.

2. Änderung von Artikel 5 Absatz 4 des Baureglements

Die Bestimmung, wonach die Erschliessung des Baugebietes der ZPP im westlichen Teil der ZPP vorzusehen ist wird damit begründet, dass mit dieser Erschliessung auch spätere Zonenerweiterungen nach Westen erschlossen werden können.

Das angestrebte Siedlungsbild und die Siedlungstypologie (gleichwertige Gebäudegruppen) lassen sich mit einer westlich gelegenen Erschliessung nicht realisieren. Eine Erschliessung im Westen verhindert zudem einen adäquaten Siedlungsabschluss zur Lw-Zone.

Die Studien für das Gebiet der ZPP haben eindeutig gezeigt, dass die Erschliessungsachse in der Mitte zwischen Ost- und Westgrenzen eine ökologische und ökonomische sowie auch eine sicherere Lösung darstellt.

Im Weiteren kann eine sichere Ausfahrt in den Veloweg und die Kantonsstrasse mit ausreichenden Sicht- verbindungen gewährleistet werden.

Damit die Erschliessung für eine Baugebietserweiterung nach Westen später möglich ist, wird im Gebiet der ZPP Hänni Nord eine Reservefläche für eine Stichstrasse nach Westen ausgeschieden. Damit wird erreicht, dass sich ein weiterer Anschluss an die Staatsstrasse erübrigt. Das im Absatz 4 von Artikel 5 des Baureglements formulierte Ziel kann auch mit dieser Lösung erreicht werden.

3. Stellungnahme der Gemeinde

Die beiden Anpassungen werden im Hinblick auf die Planung einer gestalterischen und erschliessungs- technischen Siedlungsqualität unterstützt, welche auch der Nachfrage und den Zielen der Gemeinde entsprechen.

4. Verfahren

Für die Änderungen muss das ordentliche Planerlassverfahren durchgeführt werden.

Gemäss Ablaufprogramm sind für die einzelnen Phasen folgende Termine geplant:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Mitwirkungsanlass | 8. März 2012 |
| - Vorprüfung AGR | 21. Februar - 15. April 2012 |
| - Öffentliche Auflage | 16. April - 15. Mai 2012 |
| - Einspracheverhandlungen | 18. Mai - 28. Mai 2012 |
| - Beschlussfassung Gemeinderat | 31. Mai 2012 |
| - Beschlussfassung Gemeindeversammlung | 6. Juni 2012 |
| - Genehmigung AGR | 13. Juni - 13. September 2012 |

Gemeinde und Planerteam sind sehr interessiert, dass die Änderungen an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2012 beschlossen werden können.