



UeO «Dorf 2» inkl. Baugesuch

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)



September 2021

Impressum

Auftraggeber: Jürg Rothenbühler
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
ruefer ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau, rueferag@ruefer-ing.ch, T 034 408 48 48
Titelbild: Luftbild UeO Dorf 2 (Google Satellite)

Version	Datum	Inhalt
	10.09.2021	öffentliche Auflage UeO Dorf 2

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Zielsetzungen und planerische Ausführung	5
3	Vorgehen	6
4	Planerische Umsetzungen	7
4.1	Teilaufhebung UeO Dorf.....	7
4.2	Neuerlass UeO Dorf 2 mit Baugesuch	8
4.3	Zonenplanänderung	10
4.4	Aufhebung Gestaltungsrichtplan	10
5	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	10
5.1	BMBV	10
5.2	Ortsbild	11
6	Verfahren	11
6.1	Allgemein.....	11
6.2	Öffentliche Mitwirkung	12
6.3	Vorprüfung	12
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	12
6.5	Genehmigung	12

Beilagen

- UeV Dorf
- UeP Dorf 2
- UeV Dorf 2
- Teilaufhebung UeP 5A und 5B
- Zonenplanänderung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	bereits überbaute (schwarze Pfeile) und zu überarbeitende Baubereiche (rote Pfeile) ...	5
Abb. 2	UeP Dorf (rot: Teil der neuen UeO Dorf 2)	7
Abb. 3	UeP Dorf 2 – Teil Gestaltung	8
Abb. 4	Zonenplan neu	10
Abb. 5	Baugruppe Lauperswil	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Arbeitsschritte und Produkte	7
Tab. 2	Abstellplätze für Fahrzeuge; Motorfahrzeuge	9
Tab. 3	Abstellplätze für Fahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder	9

1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) Dorf der Gemeinde Lauperswil wurde im Jahr 1995 genehmigt. Sie besteht aus den Plänen Überbauungsplan Nr. 5A 1:500, besonderer Plan Nr. 5B (Ver- und Entsorgung / Erschliessung) und Gestaltungsrichtplan 1:200 sowie den Überbauungsvorschriften.

Seit der Genehmigung sind einzelne Baubereiche der UeO, hauptsächlich im nördlichen Teil, überbaut worden. Im südlichen Bereich der UeO (Parz. Nr. 459) war vorgesehen, den ehemaligen Gasthof «Löwen» mit einem Neubau für die Wohn- und Gewerbenutzung zu ersetzen. Dafür war das Baufeld B vorgesehen. Zudem sollte das Baufeld C ebenfalls für die Wohn- und Gewerbenutzung überbaut werden. Diese beiden Vorhaben sind bis heute nicht umgesetzt worden.

Einige Jahre nach der UeO-Genehmigung wurde der «Löwen» als schützenswertes Gebäude (K-Objekt) im Bauinventar des Kantons Bern aufgenommen. Diese Neubeurteilung verunmöglichte dementsprechend einen Abbruch und Neubau des Gebäudes. Dies führt dazu, dass der südliche Teil der UeO seine Funktion heute nicht mehr erfüllt und eine Überarbeitung für eine Neuüberbauung zwingend wird. In Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) hat der Eigentümer ein spezifisches Bauprojekt erarbeitet, das nun realisiert werden soll. Das Bauprojekt dient als Grundlage für die UeO-Anpassung, welche für eine Realisierung des Neubaus unumgänglich ist.

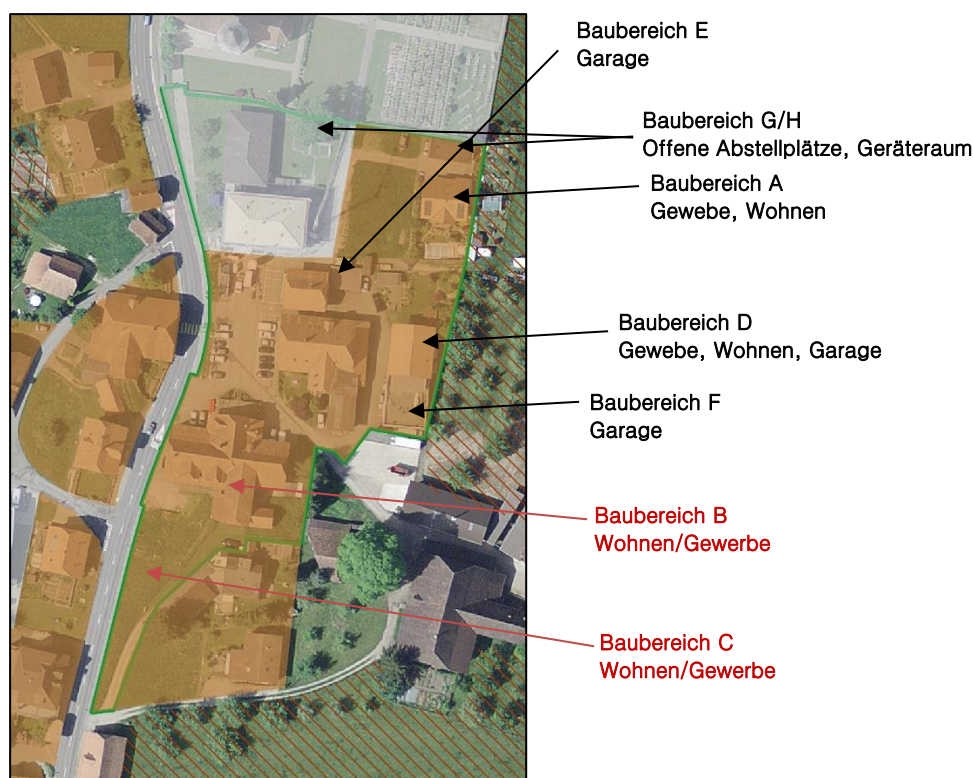


Abb. 1 bereits überbaute (schwarze Pfeile) und zu überarbeitende Baubereiche (rote Pfeile)

2 Zielsetzungen und planerische Ausführung

Die Umnutzung resp. der Umbau des «Löwen» und der geplante Neubau verlangen nach einer Überarbeitung der UeO. Um das Vorhaben realisieren zu können, braucht es drei voneinander abhängige Planungsschritte:

- Für die aktuell rechtskräftige UeO Dorf wird eine Teilaufhebung vorgenommen. Der südliche Teil wird aus der UeO Dorf entlassen. Dies bedingt eine Anpassung der UeO-Pläne (Überbauungsplan Nr. 5A 1:500, besonderer Plan Nr. 5B (Ver- und Entsorgung / Erschliessung)) wie auch eine Überarbeitung der bisherigen UeO-Vorschriften.
- Der Gestaltungsrichtplan 1:200 wird ganz aufgehoben, da die Vorgaben für den bereits überbauten Teil umgesetzt worden sind und dieser für die UeO Dorf 2 nicht mehr gebraucht wird. Die Gestaltungsvorgaben für die UeO Dorf 2 werden direkt in den UeV der neuen UeO geregelt.
- Es wird eine neue UeO Dorf 2 für den südlichen Teil entworfen und erlassen. Aufgrund des bereits detailliert ausgearbeiteten Bauprojekts ist im Zusammenhang mit dem Erlass der UeO Dorf 2 ein koordiniertes Verfahren (UeO mit gleichzeitigem Baugesuch) vorgesehen. Zudem wird der südlichste Spickel der Kernzone zugeführt.
- Da neu zwei UeOs bestehen und ein Teil der Kernzone zugewiesen wird, wird zusätzlich noch eine Anpassung des Zonenplans erforderlich.

Sämtliche Planungsschritte werden im ordentlichen Planungsverfahren zeitgleich durchgeführt.

Da das koordinierte Verfahren (UeO mit Baugesuch) gewählt wurde, konnten die Planungsgrundlagen relativ einfach gehalten werden. Zwischen dem Architekten und dem Planungsbüro wurden die Arbeiten entsprechend koordiniert. Die Details der zukünftigen Bauten und Anlagen werden im Baugesuch geregelt.

Mit dem Erlass der UeO muss folgenden Aspekten Rechnung getragen werden:

- Einordnung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild
- Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege
- Berücksichtigung und Auseinandersetzung mit den Themen Verkehr, Erschliessung, Parkierung

3 Vorgehen

Folgende Arbeitsschritte sind vorgesehen:

Arbeitsschritte	Produkt
Phase 1: Vorarbeiten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besprechung ▪ Einarbeiten in das Thema ▪ Vorgehensvorschlag ▪ Klären von Fragen und Zielsetzung konsolidieren 	Vorgehensvorschlag mit Kostenschätzung
Phase 2: Entwurfsarbeiten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektierung des Baugesuchs (Bauherr, Architekt, KDP) ▪ Entwurf Zonenplanänderung ▪ Entwurf Änderung UeO Dorf (Plan und Vorschriften) ▪ Entwurf UeO Dorf 2 (Plan) ▪ Entwurf UeO Dorf 2 (Vorschriften) ▪ Entwurf eines Berichts gemäss Art. 47 RPV 	Entwurf Bauprojekt Entwürfe Zonenplanänderung und UeO Dorf 2 Entwurf Änderung UeO Dorf Bericht zur Planung
Phase 3: Beschlussverfahren <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbereiten und Auswerten der Mitwirkung ▪ Vorbereiten und Bereinigen der Vorprüfung 	Genehmigte UeO

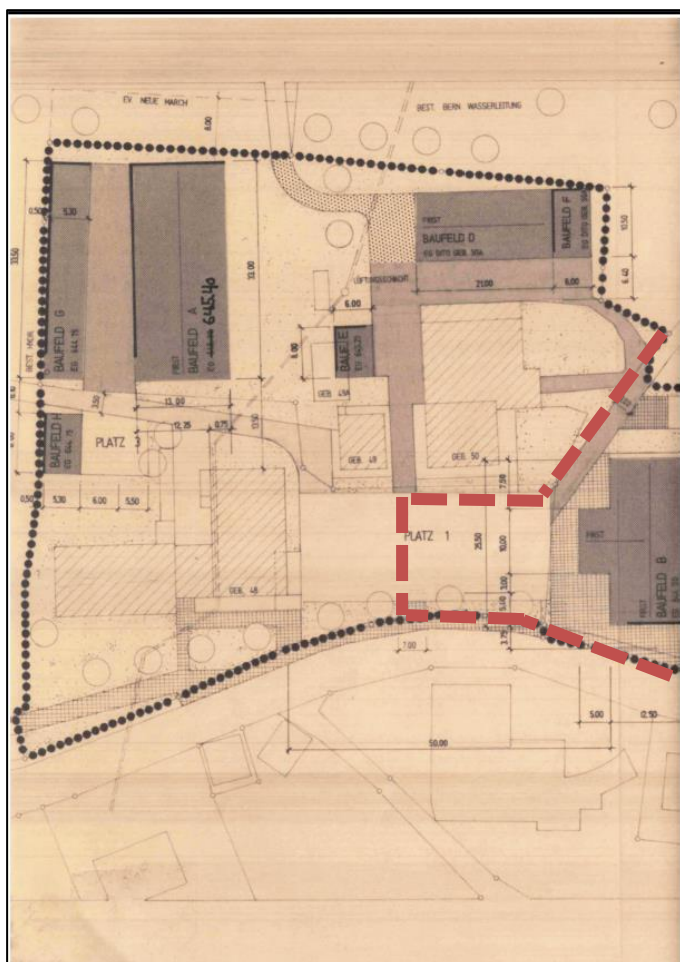
Arbeitsschritte	Produkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbereiten der öffentlichen Auflage ▪ Vorbereiten der kommunalen Beschlüsse (GR und GV) ▪ Vorbereiten der Genehmigung durch den Kanton 	

Tab. 1 Arbeitsschritte und Produkte

Die Arbeiten an der Überbauungsordnung sind im Frühling 2018 mit der Auftragserteilung gestartet worden. Geplant ist das Geschäft Ende 2021 an die GV zu bringen.

4 Planerische Umsetzungen

4.1 Teilaufhebung UeO Dorf



Überbauungsplan (UeP)

Der bereits realisierte Teil der UeO Dorf bleibt unverändert bestehen. Der südliche Teil wird aufgehoben. Dies bedingt, dass auf dem UeP der Wirkungssperimeter verkleinert wird. Diese Teilaufhebung erfolgt bei den zwei bestehenden UeO-Plänen (Überbauungsplan Nr. 5A 1:500, besonderer Plan). Der Gestaltungsrichtplan wird ganz aufgehoben.

Abb. 2 UeP Dorf (rot: Teil der neuen UeO Dorf 2)

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeV, die explizit für den südlichen Teil oder Gestaltungsfragen gegolten haben, wurden aufgehoben resp. gestrichen. Bestehende Fehler, Unstimmigkeiten wurden ebenfalls angepasst.

4.2 Neuerlass UeO Dorf 2 mit Baugesuch

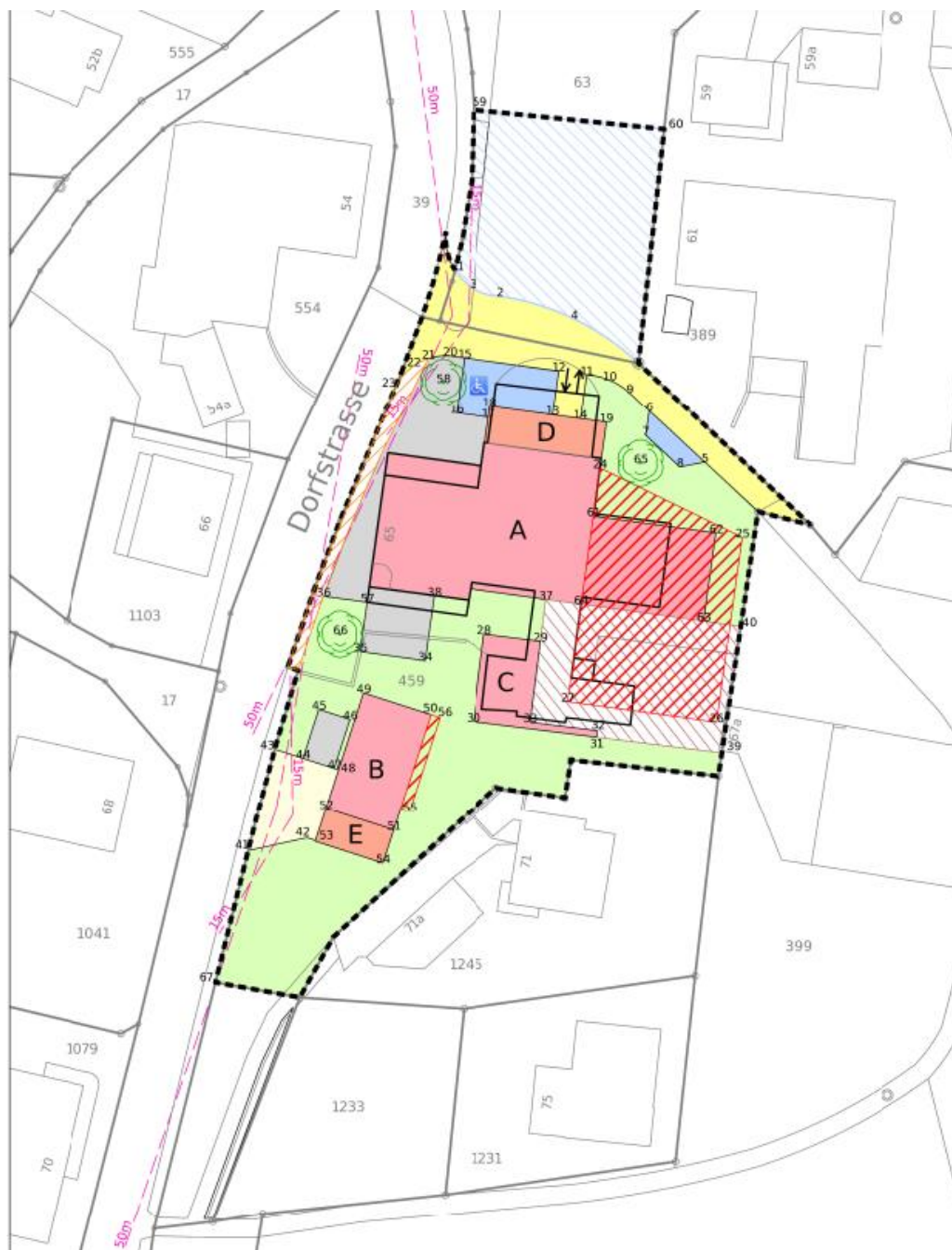


Abb. 3 UeP Dorf 2 – Teil Gestaltung

Das ausgearbeitete Bauprojekt für die Überbauung des südlichen Parzellenbereichs bildet die Grundlage zur UeO Änderung. Für den «Löwen» ist ein Umbau/Ausbau vorgesehen. Neben dem «Löwen» wird noch ein weiteres Wohn- und Gewerbegebäude erstellt. Zusätzlich ist neben dem bereits bestehenden Brunnenschopf ein gedeckter Gartensitzplatz geplant. Für die Baubereiche A und B ist jeweils noch ein Anbau vorgesehen.

Baubereiche

Es werden drei Baubereiche für die Gebäude A, B und C ausgearbeitet und zwei Baubereiche für die Anbauten. Diese sind im Baugesuch sowie im UeP vermasst dargestellt.

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt zum Gebäude «Löwen» führt neu von der Kantonsstrasse über die Parzelle Nr. 459 direkt in die unterirdische Einstellhalle. Für das Baufeld C erfolgt die Erschliessung über dessen Vorplatz und mündet in der Garage (Anbau).

Parkierung und unterirdische Einstellhalle

Die Parkierung ist hauptsächlich in der unterirdischen Einstellhalle sowie vereinzelt (siehe UeP) oberirdisch geplant. Zudem besteht ganz im Norden eine Fläche mit bereits erstellten Parkplätzen. Folgende Berechnung liegt dieser Anordnung zugrunde:

Anzahl	Bezeichnung	Nutzung	GF in m ²	Bandbreite	Mind.	Max.
7	Wohnungen	Wohnungen	1016	0.5-2	4	14
1	Restaurant (n = 15)	Restaurant	247	(0.6 x GF/n) -3 (0.8 x GF/n) +5	7	18
Total			1263		11	32

Tab. 2 Abstellplätze für Fahrzeuge; Motorfahrzeuge

Anzahl	Bezeichnung	Nutzung	GF in m ²	Erforderliche Abstellplätze gemäss Art. 54c BauV	Anz.
7	Wohnungen	Wohnungen	1016	2 pro Wohnung	14
1	Restaurant (n = 15)	Restaurant	247	3 pro 100m ²	6
Total			1263		20

Tab. 3 Abstellplätze für Fahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder

Aussenraum

Der Aussenraumgestaltung kommt eine wesentliche Rolle zu. Es werden bspw. Bäume festgelegt, die mit einer Schutzregelung verbindlich gesichert sind. Zudem ist mit dem Baugesuch ebenfalls ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Bauprojekt

Durch die Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Das detaillierte Bauprojekt ist den Baugesuchplänen zu entnehmen.

4.3 Zonenplanänderung

Zurzeit ist die UeO Dorf im Zonenplan als eine Einheit eingezeichnet. Neu werden zwei UeOs im Zonenplan ausgedehnt sowie der südliche Spickel der Kernzone zugeführt.

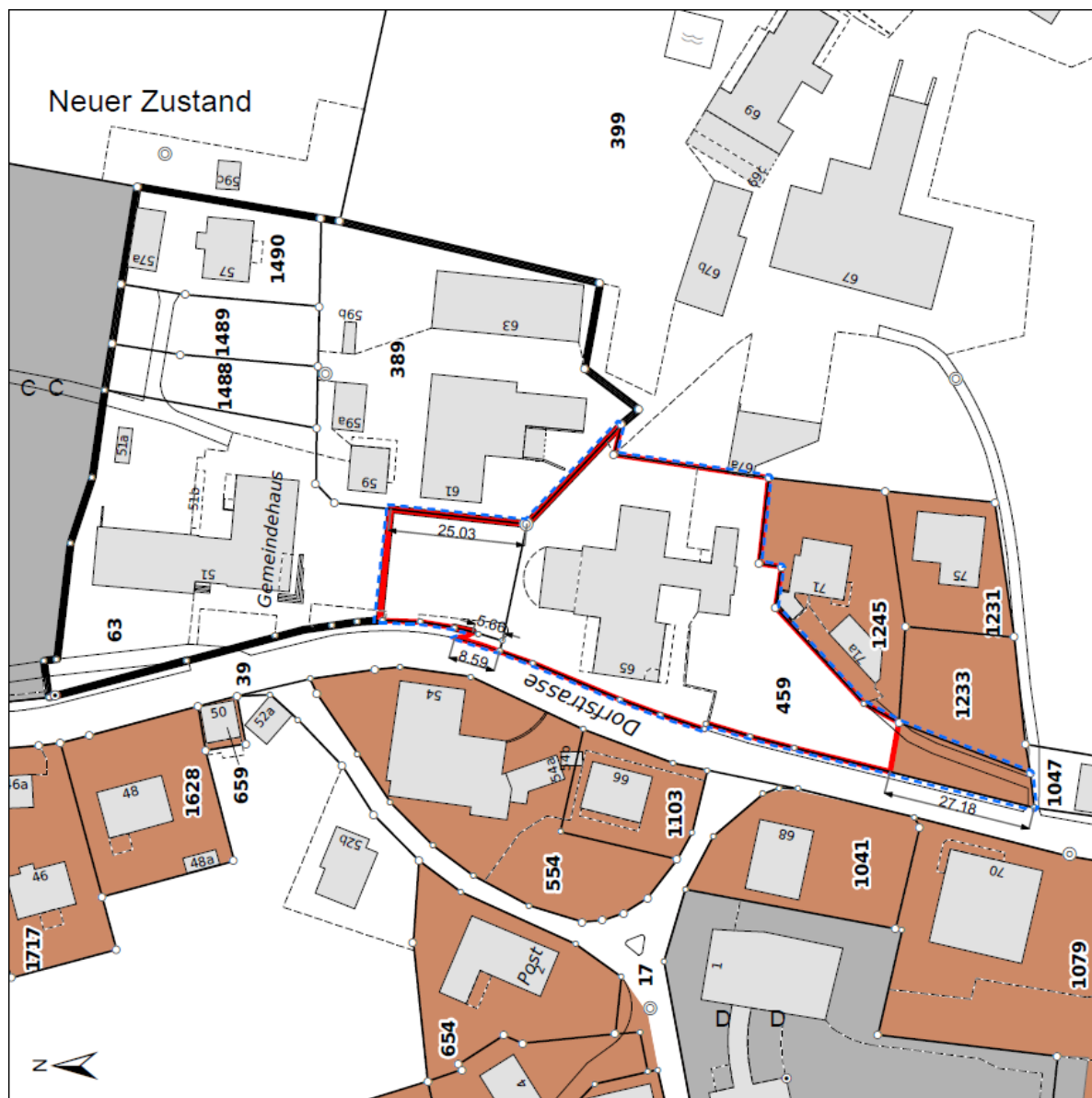


Abb. 4 Zonenplan neu

4.4 Aufhebung Gestaltungsrichtplan

Die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 BMBV

Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan der bestehenden UeO Dorf werden nicht an die BMBV angepasst. Die Anpassungspflicht besteht nur für UeOs, welche zum Zeitpunkt des

Inkrafttretens der BMBV (01.08.2011) noch nicht beschlossen worden sind. Bestehende UeOs geniessen eine Besitzstandsgarantie, welche sich auch auf deren Änderung nach Inkrafttreten der BMBV erstreckt. Für die neue UeO Dorf 2 wird die BMBV umgesetzt.

5.2 Ortsbild

Baugruppe/Schützenswertes Gebäude

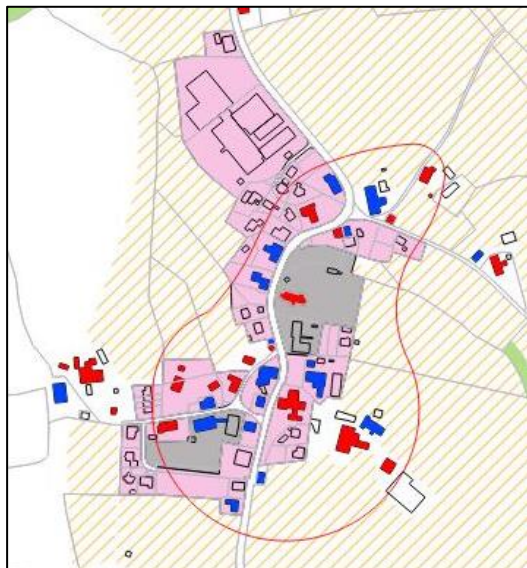


Abb. 5 Baugruppe Lauperswil

Das Gebäude «Löwen» ist als schützenswertes Gebäude in einer Baugruppe (K-Objekt) aufgenommen und bezeichnet das historische Zentrum. Aufgrund des Schutzstatus des Gebäudes ist die Weiterentwicklung des Gebietes sorgfältig und in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege weiterzuführen. Dies wurde umgesetzt – die Denkmalpflege wurde bei der Projektausarbeitung beigezogen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Zudem ist Lauperswil im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Dorf von regionaler Bedeutung aufgeführt. Der Gasthof «Löwen» wird dabei explizit erwähnt. Daher ist der Gasthof «Löwen» für das Ortsbild von Lauperswil ein eindrückliches Gebäude und ortsbaulich von grosser Relevanz.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Das Verfahren erfolgt im ordentlichen Planänderungsverfahren. Sowohl die Zonenplanänderung, die Änderung der UeO Dorf, der Neuerlass der UeO Dorf im KoG und die Baubewilligung werden parallel geführt.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 23.10. bis 07.11.2014 durchgeführt. Die Eingabe eines direkten Anwohners betrifft hauptsächlich die Neugestaltung des Dorfplatzes bzw. die Zufahrten zu seiner Liegenschaft und die Einteilung der Parkplätze auf dem Dorfplatz.

Die vorgebrachten Anliegen sind in der Planung berücksichtigt, bzw. es gibt keine Änderungen an der bestehenden Situation. Die Behandlung der Einsprache erfolgte an der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2014 (siehe Beilage).

Aufgrund der umfangreichen Abklärungen insbesondere mit der Denkmalpflege liegt die öffentliche Mitwirkung bereits mehrere Jahre zurück. In Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde auf eine erneute Mitwirkung verzichtet.

6.3 Vorprüfung

Es wurden zwei Vorprüfungen durchgeführt. Die vom AGR angerbrachten Bemerkungen konnten allesamt umgesetzt werden.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt

6.5 Genehmigung

Text folgt