

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Änderung der UeO Nr. 3 «Ried»

Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung der UeO besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften (Auszug)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2014

Impressum

Auftraggeber:

Gemischte Gemeinde Diemtigen
Diemtitalstrasse 15
Postfach 13
3753 Oey

Gesuchsteller:

Erb Bernhard
Ried 3
3754 Diemtigen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL
Franziska Röstli, Geographin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der UeO Ried
(Quelle: Geoportal des Bundes)*

Inhalt

1. Ausgangslage und Problemstellung	5
2. UeO-Änderung	6
2.1 Überbauungsplan	6
2.2 Überbauungsvorschriften	6
3. Auswirkungen	6
4. Verfahren und Termine	7

1. Ausgangslage und Problemstellung

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2628 im Ried in Diemtigen plant die Realisierung eines grösseren Wohnhauses mit Einstellhalle und insgesamt 4 unterschiedlich grossen Wohneinheiten. Geplant sind eine 3.5 Zimmer Mietwohnung mit rund 80 m² Grundfläche, zwei rund 100 m² grosse 3.5 Zimmer Mietwohnungen mit Gallerie und eine 6.5 Zimmer Wohnung zur Eigenbenützung mit ca. 170 m² Grundfläche. Die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltung der oberirdischen Gebäudeteile des Hauptgebäudes entsprechen den Vorschriften der gültigen Überbauungsordnung.

Nach Art. 51 BauV sind für die vier Wohnungen mindestens 4 Parkplätze erforderlich. Pro Parzelle ist aber nur je ein Autounterstand für ein Auto auf der Parzelle selbst vorgesehen. Alle weiteren Parkplätze sind auf zwei Sammelparkplätzen (Feld D und Reservefeld H) für die gesamte UeO anzuordnen.

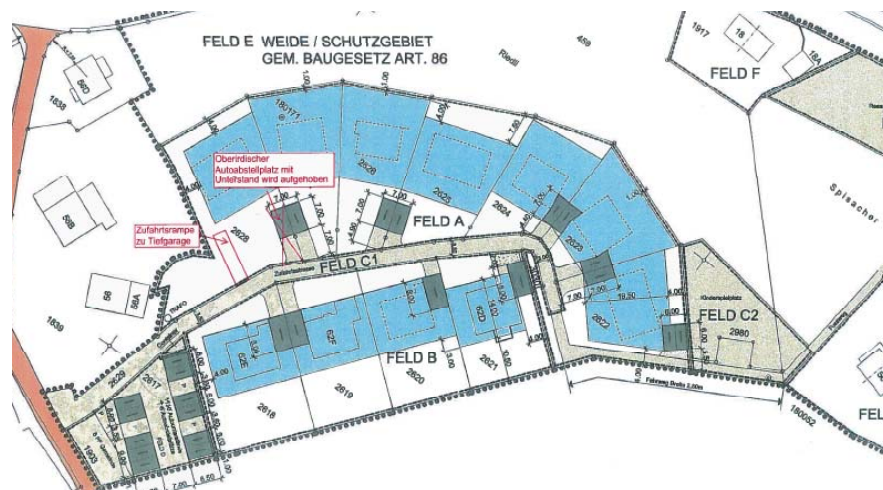


Abb. 1 Ausschnitt aus dem ursprünglichen Überbauungsplan (ohne UeO-Änderung mit Perimeter und Baubereichsanpassungen bei Parzelle Nr. 2628) mit Parkplatz auf Feld D (unten links) sowie Reservefläche für Parkierung auf Feld H (beige Fläche am Bildrand oben rechts)

Der Sammelparkplatz auf Feld D ist bereits stark ausgelastet. Die für diesen Fall vorgesehene Reservefläche für Parkierung auf Feld H ist heute unüberbaut und wird als Weide genutzt. Zudem ist die Entfernung zur Parzelle Nr. 2628 gross. Feld H stellt somit keine befriedigende Lösung für die Realisierung der Parkierung der Parzelle Nr. 2628 dar. Die Parkierung soll deshalb in einer eigenen Tiefgarage mit sechs Abstellplätzen erfolgen. Die gültige Überbauungsordnung sieht diese zeitgemässe Parkierungsvariante jedoch nicht vor.

Auf Antrag des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 2628 soll die Überbauungsordnung Nr. 3 «Ried» in Klarstellung geringfügig angepasst werden. Entsprechend sind die 2001 genehmigten Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan geringfügig anzupassen.

2. UeO-Änderung

2.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan wird die Parkierung der Parzelle Nr. 2628 geändert. Die im Überbauungsplan festgelegten Flächen für die Hauszufahrt und Autoabstellung sowie die Fläche für die Erstellung des Autounterstandes werden aufgehoben und stattdessen die Lage der Einstellhallenzufahrt festgelegt.

2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden so angepasst, dass die Erstellung einer Einstellhalle anstelle der oberirdischen Hauszufahrt und Parkierungsmöglichkeiten auf der Parzelle Nr. 2628 ermöglicht wird. Dazu wird Art. 14 Abs. 1 mit einem neuen Absatz 1a ergänzt.

Im besagten Artikel werden zudem die Vorgaben an die Sicherheit für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt definiert. So wird vorausgesetzt, dass die notwendigen Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle eingehalten werden und eine Absturzsicherung erstellt wird. Die Absturzsicherung ist auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

3. Auswirkungen

Die Zufahrt zur Parzelle 2628 erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrtsstrasse. Der in der Überbauungsordnung vorgesehene oberirdische Autoabstellplatz wird zu Gunsten der Einstellhalle aufgehoben und die Reservefläche für Parkierung in Feld H nicht benötigt, was zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt.

Die Berechnung der zulässigen Autoabstellplätze nach Art. 51 BauV ergibt folgende Anzahl Parkplätze:

	Anzahl	zulässige Abstellplätze
Wohneinheiten bis 120 m ²	3	3 – 5 Parkplätze
Wohneinheiten ab 120 m ²	1	1 – 4 Parkplätze

Die projektierten 6 Abstellplätze in der neuen Einstellhalle stellen folglich ein angemessenes Parkplatzangebot für die geplanten Wohneinheiten dar.

Da das Bauprojekt für die Parzelle Nr. 2628 abgesehen von der Form der Parkierung bereits den heute gültigen Überbauungsvorschriften entspricht, entstehen durch die UeO-Änderung keine zusätzlichen Auswirkungen.

4. Verfahren und Termine

Die Änderung der UeO soll im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung jedoch mit öffentlicher Auflage durchgeführt werden. Die Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat, die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planunsakten	bis Anfang April 2014
Behandlung Baukommission und Gemeinderat	14. April 2014
Öffentliche Auflage	25. April bis 26. Mai 2014
Einspracheverhandlungen und Bereinigung	9. Juli 2014
Beschlussfassung Baukommission und Gemeinderat	28. Juli 2014
Genehmigung AGR	anschliessend

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 25. April bis zum 26. Mai sind bei der Gemeinde drei schriftliche Einsprachen gegen die vorliegende Änderung der UeO Nr. 3 Ried eingegangen. Rechtsverwahrungen liegen keine vor. Der Gemeinderat hat am 28. Juli 2014 gestützt auf das Ergebnis der Einspracheverhandlungen vom 9. Juli 2014 beschlossen, nicht auf die drei Einsprachen einzutreten und beantragt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung diese abzuweisen.