



Geringfügige Änderung Baureglement, ZöN 1 «Dreiligasse»

Erläuterungsbericht



September 2022

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Homberg
Autor: georegio ag, Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Luftbild swisstopo

Version	Datum	Inhalt
1.0	28.09.2022	Öffentliche Auflage

Geringfügige Änderung Baureglement, ZöN 1 «Dreiligasse»

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Anpassung Baureglement: Änderung ZöN 1 «Dreiligasse»	1
3	Auswirkung der Änderung (Bericht nach Art. 47 RPV)	1
3.1	Planbeständigkeit	1
3.2	Lärmempfindlichkeitsstufe	2
4	Verfahren	2
4.1	Öffentliche Auflage	2
4.2	Beschluss/Genehmigung	2

1 Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision mit Genehmigung im Jahr 2018 wurde bei der ZÖN 1 (Dreiligasse, Parzellen Nrn. 78 und 354) die Lokalkasse bzw. Bank als Nutzungsart gestrichen. Die eigentliche Bank ist seit einiger Zeit geschlossen, die Räumlichkeiten sollen jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Es wird eine Vermietung zum Erbringen von Dienstleistungen angestrebt, welche gemäss heute gültigem BauR nicht mehr zonenkonform ist.

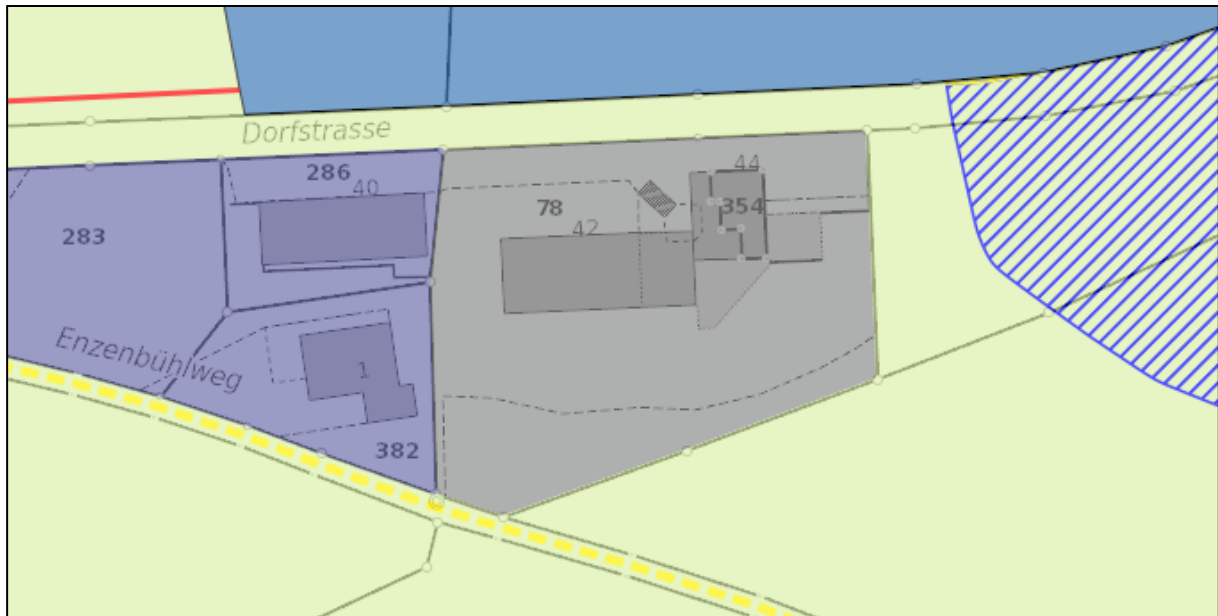


Abb. 1 Ausschnitt der ZÖN 1 (graue Fläche) gemäss OEREB-Kataster

In einer Voranfrage an das kantonale Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) wurde abgeklärt, inwiefern die Bestimmungen der ZÖN 1 angepasst werden können. Das AGR wies in der Antwort vom 24. August 2022 daraufhin, dass eine private Nutzung innerhalb einer ZÖN untergeordnet sein muss, d.h. es muss sich um eine Nebennutzung handeln. Eine Nebennutzung ist flächenmässig beschränkt und von der Nutzungsart- und -intensität dem Zweck der ZÖN untergeordnet.

2 Anpassung Baureglement: Änderung ZÖN 1 «Dreiligasse»

Damit der Zweck der ZÖN 1 nicht beeinträchtigt wird, empfiehlt das AGR im Rahmen der Voranfrage-Antwort folgende Formulierung in die Bestimmungen der ZÖN 1 aufzunehmen: *«Als Nebennutzung sind Dienstleistungen mit untergeordnetem Charakter zulässig.»*

Zusätzlich wird in Art. 502 BauR eine Inkraftsetzungsbestimmung aufgenommen, welche auch für alle zukünftigen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung gilt.

3 Auswirkung der Änderung (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Planbeständigkeit

Bei der Streichung der aufgegebenen Nutzung wurde vergessen, allgemeine untergeordnete Dienstleistungsnutzungen als neue Möglichkeiten aufzunehmen. Die eigentliche Bank ist zwar seit einiger Zeit geschlossen, es war allerdings nie die Absicht der Gemeinde keine Dienstleistungen in diesen Räumen auf der Parzelle Nr. 354 anzubieten. Alle anderen Nutzungsarten (Turnhalle, Unterrichtsrumlichkeiten, Gemeindeverwaltung, Zivilschutzräume, Abwartwohnung) befinden sich alle auf der Parzelle Nr. 78. Die Parzelle Nr. 354 kann ohne diese Anpassung deshalb kaum mehr

zonenkonform genutzt werden. Während der Gesamtrevision der Ortsplanung ist dieser Sachverhalt niemanden aufgefallen.

Zudem gelten untergeordnete Änderungen der Zweckbestimmung in Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss AGR-Merkblatt zum Thema «Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen» als geringfügig. Geringfügige Baureglementänderungen tangieren die Planbeständigkeit nicht.

3.2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die ZöN 1 «Dreiligasse» ist und bleibt einer Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die zulässigen Dienstleistungsbetriebe mit untergeordnetem Charakter müssen daher weiterhin die entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe II einhalten.

4 Verfahren

Die Änderung wird, gemäss der Voranfrage-Antwort des AGR, in einem gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung des Gemeinderates durchgeführt. Die Beschlussfassung des Gemeinderates über die geringfügige Änderung wird öffentlich bekanntgemacht (Art. 122 Abs. 8 BauV).

4.1 Öffentliche Auflage

Folgt

4.2 Beschluss/Genehmigung

Folgt