



# **Informationsanlass und Mitwirkung**

## **Zonenplanänderung Hohlenmatt**

**6. September 2021**

# Herzlich Willkommen



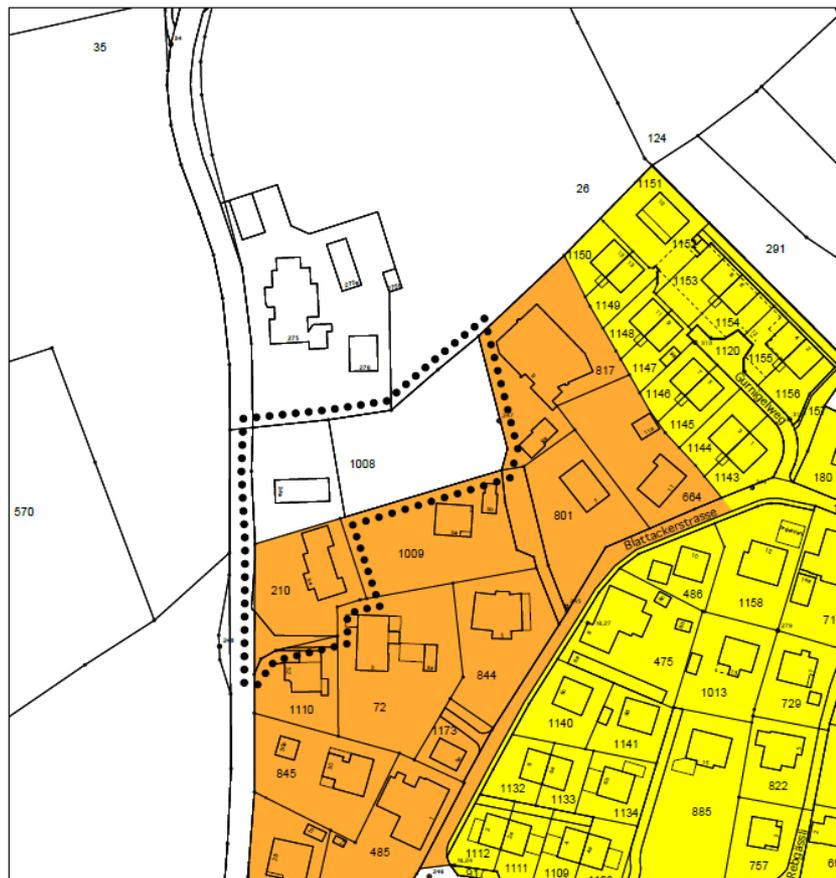
# Agenda

1. Rückblick
2. Vorstellung Projekt
3. Verständnisfragen
4. Meinungen / Mitwirkung

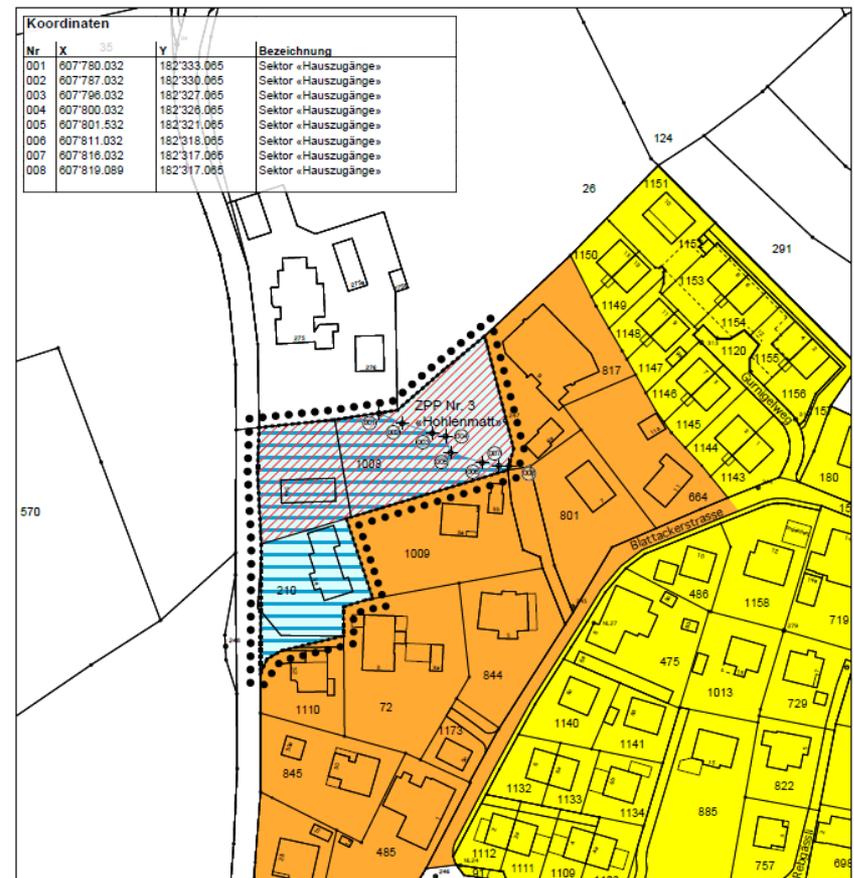


# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3



alter Zustand



neuer Zustand



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Rückblick

- 2012
  - Aufnahme im kommunalen Richtplan
- 2017
  - Projekt mit 2 Wohnhäusern mit Giebeldächern
- 2020
  - Projekt mit 4 Wohnhäusern mit Flachdächern, inkl. Abbruch bestehendes Gebäude
- 2021
  - Gemeindeversammlung weist Projekt zur Überarbeitung zurück



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

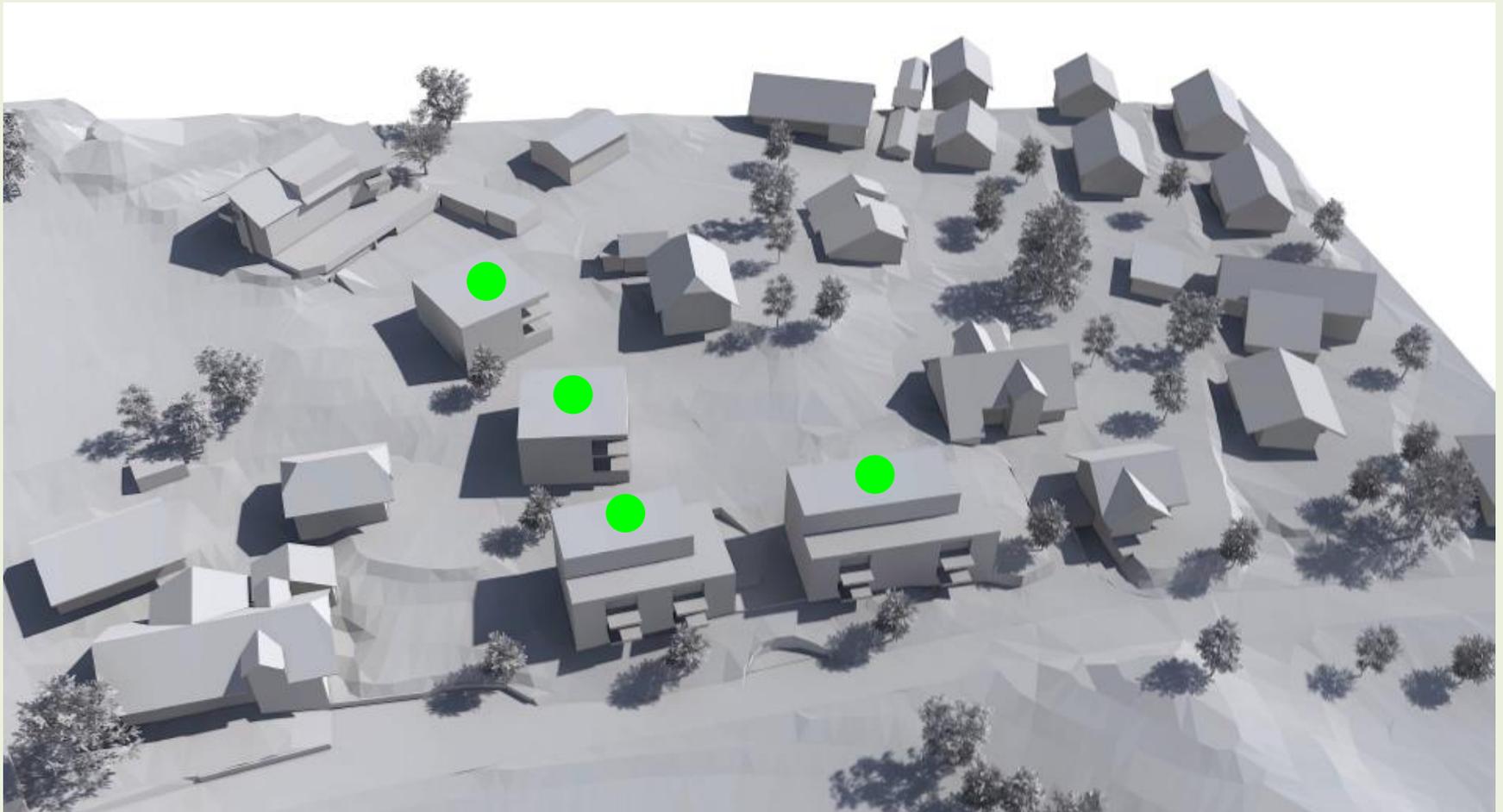
## Überbauungskonzept

- 4 Wohngebäude mit 14 Wohnungen (14 – 2 = netto 12)
  - 3x 3,5 Zi, 7x 4,5 Zi, 4x 5,5 Zimmer-Wohnungen
  - 2 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 1 Attikageschoss
  - 2 Gebäude mit 2 Vollgeschossen ohne Attikageschoss
  - Flachdächer, Holzfassade
  - Eigentums- und Mietwohnungen
- Einstellhalle: 20 Auto-, 28 Velo-Abstellplätzen, 5 Bes-PP
- Bestehende Erschliessungen verwenden
  - Strasse, Wasser/Abwasser, Adressierung



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Überbauungskonzept

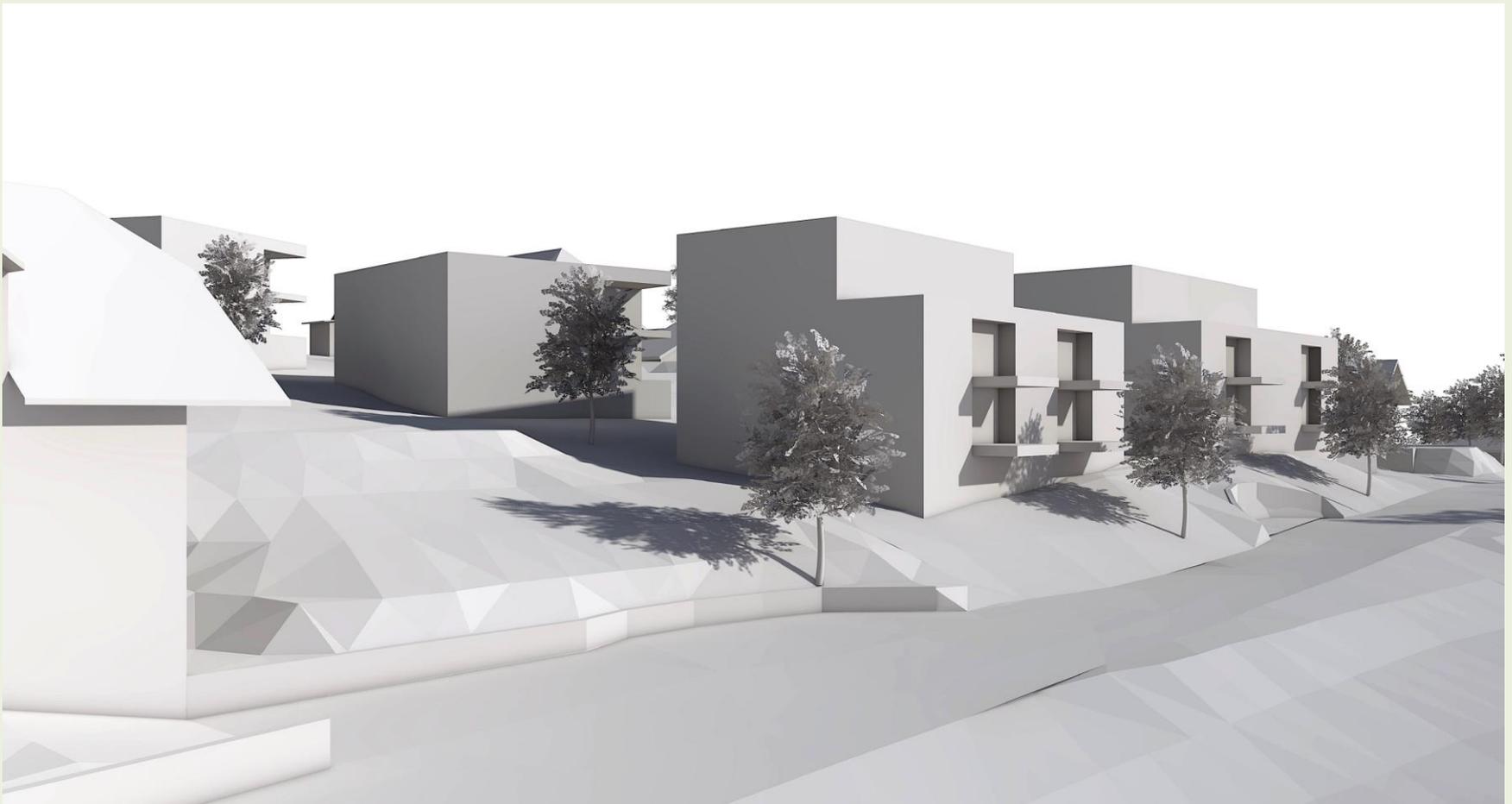




Einwohnergemeinde  
Seftigen

# Zonenplanänderung Hohlenmatt

Überbauungskonzept





# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Ansicht von Süden





# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## ZPP-Vorschriften (1/2)

- Zweck
  - Erstellen einer qualitätsvollen Wohnüberbauung als Abschluss des Siedlungsgebiets an der Oberdorfstrasse
- Mass der Nutzung
  - Abstand gegenüber Perimetergrenze mindestens 4.0 m
  - Gebäudelänge maximal 25 m
  - entlang Oberdorfstrasse: Fh tr max. 10.0 m und Fh A max. 12.50 m  
2 Vollgeschosse plus Attika
  - im östlichen Bereich Fh tr max. 8.50 m Vollgeschosse ohne Attika
  - kein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5 BauR
  - Mindestdichte von Geschossflächenziffer mindestens 0.60



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## ZPP-Vorschriften (2/2)

- Gestaltungsgrundsätze
  - Gestalten der Überbauung und der Freiräume nach einem Gesamtkonzept
  - Vier Hauptbauten mit Flachdächern, Fassaden mit Holz
  - Sorgfältige Gestaltung Siedlungsrand und Adressierung
- Erschliessung
  - Unterirdische Einstellhalle
  - Besucher-PP auch oberirdisch möglich
  - Ein-/Ausfahrt an der Oberdorfstrasse
  - Hauszugänge im festgelegten Sektor



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Nutzen für die Gemeinde

- Zusätzlichen, qualitätsvollen Wohnraum schaffen
  - Gemäss Gemeinderat Dorf-Vision 2030 "natürliches, massvolles Wachstum"
- Siedlungsentwicklung nach innen - gem. Entwurf kommunaler Richtplan
  - Land wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt → neu Wohnnutzung
  - Verdichtung durch Abbruch (2 Wg) und Neubau (5 Wg)
  - Mobilisierung Bauland wird sichergestellt durch bedingte Einzonung d.h. wenn innert 10 Jahre nicht überbaut, fällt Areal in die LWZ zurück
- Kommerzielles
  - Mehrwertabgabe, mehr Steuereinnahmen, Aufträge für Gewerbe



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Beurteilung Fachstellen

- Kommunale Fachberatung
  - Konzept überzeugt formal und funktional
  - Gebäude sind präzise in die Topografie eingesetzt
  - Flachdächer werden begrüsst
- Tiefbauamt des Kantons Bern
  - Erschliessung über bestehende Zu-/Wegfahrt und Leitungen ok
- Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
  - Stimmt bisher Vorhaben grundsätzlich zu, insbesondere werden die Vorgaben der Raumplanung und des Kulturlandschutzes erfüllt
  - Neue Vorprüfung



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Fussweg zum Bahnhof

- Status Belag und Trottoir → Bauherr Kanton
  - 1. Prio Belagsarbeiten, August 2021
  - Nachfolgendes Projekt
    - Prüfung Trottoirverlängerung Abzweigung Rebzelg bis Hohlenmatt
    - Überprüfung Tempolimit auf der Oberdorfstrasse



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Planerlassverfahren

- 06.09.21 Informationsanlass mit Mitwirkung (Protokoll)
- Ende Sept Einsenden der Dok an Kanton Vorprüfung
- Feb 22 Auswertung Vorprüfung, Bereinigung
- März 22 öffentliche Auflage
- April 22 ev. Einigungsverhandlungen
- Mai 22 Gemeindeversammlung

## Wenn Zustimmung

- Ende 22 Genehmigung der Zone mit Planungspflicht



# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Verständnisfragen ?





# Zonenplanänderung Hohlenmatt

## Meinungen / Haltungen ?