



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten
Postfach 158
Kramgasse 3
3506 Grosshöchstetten

29. Februar 2024

G.-Nr.: 2023.DIJ.7697

**Grosshöchstetten; Änderung Baureglement ZPP B «Bühlmatte» sowie Überbauungsordnung
«Bühlmatte», Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juni 2023 ist bei uns die Änderung des Baureglements (GBR) der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B «Bühlmatte» und die Überbauungsordnung (UeO) «Bühlmatte» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglementsänderung ZPP B «Bühlmatte» vom 9. Mai 2023
- Überbauungsvorschriften vom 9. Mai 2023
- Überbauungsplan, 1:500 vom 9. Mai 2023
- Erläuterungsbericht vom 9. Mai 2023
- Schlussbericht, digitaler Studienauftrag vom 19. August 2022
- Richtprojekt vom 2. Februar 2023
- Weiterbearbeitung zum Richtprojekt, Würdigung vom 15. Februar 2023
- Infomail an Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen vom 9. Juni 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Bericht vom 24. August 2023
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP), Bericht vom 18. Juli 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), E-Mail vom 1. August 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Bericht vom 14. Juli 2023
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Bericht vom 2. August 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Bericht vom 14. Juli 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 7. Juli 2023
- Eidgenössisches Starkstrominspektorat (ESTI), E-Mail vom 3. August 2023
- Energie Grosshöchstetten AG, E-Mail vom 26. Oktober 2023
- TBA, Dienstleistungszentrum, E-Mail vom 15. Dezember 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die vorliegende Planung betrifft die rechtskräftige ZPP B «Bühlmatte» und umfasst die Parzellen Nrn. 12, 124 und 574. Diese ZPP bezweckt gemäss Art. 40 Abs. 1 GBR eine verdichtete Überbauung an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse-Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes. Die Halter AG beabsichtigt nun das vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich der Parzelle Nr. 124 zu aktivieren, um eine zeitgemässe, nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnüberbauung zu realisieren. Dafür wurde ein Studienauftrag mit fünf Teams durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde durch die Projektverfasser in Zusammenarbeit mit der Halter AG und durch Begleitung eines Ausschusses des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt dient als Grundlage der vorliegenden UeO «Bühlmatte».

Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft sollen nun die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung geschaffen werden. Dazu ist eine Änderung der ZPP B «Bühlmatte» erforderlich. Darauf basierend wird mittels einem Erlass der UeO «Bühlmatte» die Grundlage für die Überbauung geschaffen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung des GBR und der UeO «Bühlmatte» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. ZPP B «Bühlmatte» und Überbauungsordnung «Bühlmatte»

3.1 ISOS und Bauinventar

Das Ortsbild von Grosshöchstetten ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Trotzdem können sie

als hilfreiches Instrument zur Ortsentwicklung beigezogen werden. **H**

Das Bauvorhaben befindet sich zudem zum Teil innerhalb der Baugruppe A und tangiert die direkte Umgebung des erhaltenswerten K-Objekt Kirchgasse 3. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Bauinventar und ISOS weisen auf die ortsbaulich sensible Lage hin. Die KDP führt aus, dass zur Ermittlung der Ortsbildverträglichkeit von Bebauungsstruktur, Erschliessung und Aussenraumgestaltung 2022 ein Studienauftrag mit erfahrenen Experten und mit Vertretern der KDP durchgeführt wurde, um die Innenverdichtungspotentiale des Areals ausloten zu können. Am Ende des Studienauftrags bzw. im Rahmen der darauffolgenden Überarbeitung konnte ein Richtprojekt (2. Februar 2023) verabschiedet werden, welches die Anliegen der KDP berücksichtigt und als massgebende Grundlage für die Änderung ZPP und Überbauungsordnung «Bühlmatte» sowie für die Weiterentwicklung zum Vor- und Bauprojekt dient.

Die KDP stellt fest, dass die aktuelle Überbauungsordnung auf dem Richtprojekt basiert, welches im Rahmen der Überarbeitung des Studienauftragsprojekts verabschiedet wurde, und somit die obengenannten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Ortsbild und Bauinventar erfüllt.

Die Überbauungsvorschriften (UeV) sind dennoch wie folgt zu korrigieren und zu präzisieren:

- Art. 6 Abs. 4 UeV: Das Richtprojekt vom 2. Februar 2023 ist für die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite massgebend. **GV**
- Art. 6 Abs. 5 UeV: Das Richtprojekt vom 2. Februar 2023 ist für die Dachaufbauten und Dachflächenfenster massgebend. **GV**
- Art. 8 Abs. 1 UeV: Das Richtprojekt vom 2. Februar 2023 ist für Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung massgebend. **GV**
- Art. 8 Abs. 2 UeV: Das Richtprojekt vom 2. Februar 2023 dient als massgebende Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. **GV**

Die KDP geht davon aus, dass zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase das Bearbeitungsteam, welches das Richtprojekt im Rahmen des Studienauftrags 2022 bearbeitet hat (Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitektur AG, Bern), in geeigneter Weise beigezogen wird. Die KDP wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitätsvolle Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts würde diese Beurteilung positiv beeinflussen. **H**

3.2 Erschliessung

Gemäss den Vorschriften der ZPP B «Bühlmatte» gilt u.a. folgender Grundsatz:

«Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen.».

Gemäss Art. 85 Strassengesetz (SG) ist zudem pro Grundstück, bzw. Überbauung, in der Regel nur ein Strassenanschluss zulässig. Im Moment lassen sich sowohl der UeO-Plan als auch UeV (vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.9 zu den spezifischen UeV) so auslegen, dass diverse Anschlüsse möglich sind. Die ZPP-Vorschrift sowie Art. 85 SG werden nicht eingehalten. **GV**

Nach Art. 80 SG beträgt der Strassenabstand von Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen minimal 3.60 m ab Fahrbahnrand. Die zwei bestehenden Bauten sowie die Baubereiche BB2, BB4 und BB5 liegen in diesem Bauverbotsstreifen. Im Rahmen einer UeO kann der Strassenabstand unterschritten werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen. Die Verkehrssicherheit ist dennoch zu gewährleisten und die

Sichtweiten sind einzuhalten. Für die Unterschreitung des Strassenabstandes sind die besonderen Verhältnisse nachvollziehbar dazulegen. Zudem ist nachvollziehbar darzulegen, dass die Verkehrssicherheit sowie die Sichtweiten eingehalten werden. **GV**
Vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.9.

3.3 Grössere Spielfläche

Bei der Auslagerung der grösseren Spielfläche und der Kinderspielplätze gemäss Art. 15 Art. 15 BauG i.V.m. Art. 46a Bst. c BauV ist die rechtliche Sicherstellung ein zwingendes Kriterium. Gemäss Erläuterungsbericht wird aufgeführt, dass für die rechtliche Sicherstellung des Nachweises einer grösseren Spielfläche die kommunale Verordnung zur Benützung von Gemeindelienschaften durch die Gemeinde Grosshöchstetten allenfalls angepasst und mittels Dienstbarkeit geregelt wird.

Gemäss Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» ist bei öffentlichen Spielplätzen und Spielfeldern ein Benutzungsreglement erforderlich. Ein schriftlicher Vertrag, bei welchem die Gemeinde Vertragspartei ist, erachten wir als ausreichend. Eine Dienstbarkeit ist dabei nicht erforderlich. Der Vertrag darf aber einem allfälligen Benutzungsreglement o.ä. (z.B. Anlagenutzungsverordnung, Belegungsplan) nicht widersprechen. Aus dem Vertrag muss explizit hervorgehen, dass die konkrete Spielfläche / der konkrete Spielplatz für die Bewohner der konkreten UeO zur Verfügung steht. Ein Benutzungsreglement oder ein Vertrag fehlt bei den Unterlagen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung ist noch nicht erbracht. **GV**

Zudem ist im Erläuterungsbericht darzulegen, dass die Auslagerung der grösseren Spielfläche die Vorschriften der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 1 nicht widersprechen. Gemäss Art. 43 GBR sind 80 % der ZÖN-Fläche von der Überbauung freizuhalten und als zusammenhängender Grünraum zu gestalten. In Kap. 4.3.6 des Erläuterungsberichts fehlen dazu Aussagen. **H**

3.4 Grünkonzept

Gemäss den Vorschriften der ZPP B «Bühlmatte» gilt u.a. folgender Grundsatz:
«Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten». Ein Grünkonzept liegt vorliegend nicht vor. Es ist ein Grünkonzept auszuarbeiten. **GV**

3.5 Grundwasserschutz

Das AWA teilt mit, dass die Versickerungskarte der Gemeinde zeigt, dass beim Projektstandort schlecht durchlässige Schichten anstehen. Schlecht durchlässige bzw. schlecht sickerfähige Schichten dürften für die Grundstücksentwässerung problematisch sein, sofern das Regenwasser versickert werden soll. Diesem Umstand ist bei der Entwässerungsplanung Beachtung zu schenken. **H**

Die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung ist durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson überprüfen und dokumentieren zu lassen. Dazu sind die Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel zu bestimmen. Versickerungsanlagen dürfen nur realisiert werden, wenn folgende Randbedingungen erfüllt sind: Der Abstand zwischen maximalem Grundwasserspiegel und dem Muldenboden (Versickerungsmulde, Typ a mit Oberbodenpassage) bzw. der Aushubsohle der Versickerungsanlage (Versickerungsschacht, -galerie, Typ b ohne Oberbodenpassage) muss mindestens 1.0 m betragen. **H**

Sollte das Freilegen des Grundwassers, eine Absenkung des Grundwasserspiegels, Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels oder Spezialtiefbauarbeiten im Grundwasserbereich erforderlich sein, ist gemäss Art. 26 Abs. 2 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) beim AWA (via Gemeinde / Leitbehörde) eine entsprechende Bewilligung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass im Gewässerschutzbereich «Au» keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem

mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können nur bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)).

H

Allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren. Eine definitive Stellungnahme zum Bauvorhaben aus Sicht des Grundwasserschutzes ist mit den eingereichten Unterlagen durch das AWA nicht möglich. **H**

Folgendes Merkblatt ist beim geplanten Vorhaben zu beachten:

- Merkblatt - Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen (April 2013) **H**

3.6 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Die eingereichten Unterlagen / Pläne genügen für das AWA nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

Folgendes Merkblatt ist beim geplanten Vorhaben zu beachten:

- Allgemeine Auflagen für die Grundstücksentwässerung (April 2020) **H**

3.7 Elektrische Anlagen

Das ESTI hat als Fachbehörde des Bundes für elektrische Anlagen keine Bemerkungen zum Vorhaben. Mit E-Mail vom 3. August 2023 wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zuständige Netzbetreiberin für die elektrische Erschliessung allenfalls – für die spätere Bauphase – ein Plangenehmigungsgesuch beim ESTI einreichen müssen. Massgebend ist, inwiefern der Bau der Erschliessungsleitungen in Hochspannung (d.h. > 1000 V AC) erfolgt bzw. ein Schutzgebiet nach eidgenössischem oder kantonalem Recht tangiert ist (vgl. Art. 1 Abs. 2 der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen [VPeA; SR 734.25]). Gestützt auf die Unterlagen bildet ein ISOS-Objekt Gegenstand der Betrachtung, was allenfalls als tangiertes Schutzobjekt in Frage kommt. Das ESTI kann gestützt auf Art. 18b Abs. 1 des Elektrizitätsgesetzes (EleG; SR 734.0) auf Antrag der Netzbetreiberin Baulinien zur Sicherung von Starkstromanlagen oder zur Sicherstellung eines allfälligen Ausbaus oder einer Erneuerung festlegen. Dem ist allenfalls schon in der Phase der Planfestlegung Rechnung zu tragen. Verantwortlich dafür bleibt in erster Linie die Netzbetreiberin. **H**

Die Energie Grosshöchstetten (ENGH) hat mit E-Mail vom 26. Oktober 2023 wie folgt Stellung genommen: Bei der Erarbeitung des Energiekonzepts sind die Erschliessungswege für die Stromversorgung der Gebäude mit Energie Grosshöchstetten abzustimmen. An einem geeigneten Standort ist Platz freizuhalten, zum Aufstellen und später für Arbeiten in der Verteilkabine.

Im Bauperimeter befindet sich heute ein Rohr mit einer Niederspannungsleitung. Der genaue Verlauf der Leitung ist heute nicht klar. Es ist mit Energie Grosshöchstetten abzustimmen, wo dieses Rohr/Leitung in Zukunft verlaufen soll. Kosten für das Umlegen sind einzurechnen.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Normen sind jederzeit einzuhalten. In der Planungsphase ist mit Anschlussgesuchen der Leistungsbedarf anzumelden und bewilligen zu lassen. Dies gilt für jegliche Art von Elektroinstallationen. **H**

3.8 Überbauungsplan

Der Bereich der Gartenanlage oder der Übergangsbereich Aussenraum ist nicht genügend vermasst. Alle Festlegungen sind zu vermessen. **GV**

Es ist aus dem Plan nicht ersichtlich, ob Bäume entfernt werden und auch der Erläuterungsbericht gibt keine Hinweise dazu. Die ANF geht davon aus, dass bei einem allfälligen Gehölz-Entfernen ein Ersatz gepflanzt wird. **H**

Der OIK II führt aus, dass das Fusswegnetz noch etwas dichter ausfallen könnte. Westlich vom Baubereich 3 könnte auch noch ein Fussweg aufgenommen werden. Fussgängerinnen und Fussgänger sind sehr sensitiv hinsichtlich Weglänge. Deshalb sollte das Fusswegnetz dicht sein und den Wunschlinien entsprechen. **H**

Für festgelegte öffentliche Wegverbindungen erhält die Gemeinde mit der UeO den Enteignungstitel. Es stellt sich daher die Frage, ob die zurzeit nur hinweisend dargestellte Wegverbindung öffentlich sein soll. Wenn ja, so könnte der Weg nicht nur als Hinweis dargestellt, sondern müsste festgesetzt werden. **H**

Der OIK II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze umzusetzen, als gemäss Bauverordnung minimal nötig sind. Veloförderung beginnt vor der Haustür. Deshalb sollten Veloabstellplätze nahe, einfach zugänglich, sicher und komfortabel sein. Auch sollte genügend Platz für Spezialvelos und Veloanhänger vorhanden sein. Zudem wird begrüsst, dass ein Grossteil der Abstellplätze gedeckt ist. Es wird empfohlen, dass auch Abstellplätze bei den einzelnen Gebäuden vorgesehen werden, idealerweise beim Eingangsbereich. Gerade der Baubereich 3 ist relativ weit entfernt von den vorgesehenen Abstellplätzen. **H**

3.9 Überbauungsvorschriften

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt. Bemerkungen und Vorbehalte zu den UeV, welche in anderen Kapiteln vorkommen, werden in der Tabelle nicht nochmal aufgeführt.

Art. 4 Abs.1	Die «Übergangsbereiche Aussenraum» gemäss Überbauungsplan fehlen.	GV
Art. 5 Abs. 3	Es ist ein wenig unklar, was mit «gemeinschaftlicher Nutzung» alles gemeint ist. Gemäss Erläuterungsbericht wird zwar die Absicht des Richtkonzepts zu einem Gemeinschafts- sowie einem Veloraum verankert. Weiter ist bspw. eine gemeinschaftliche Velowerkstatt oder Co-Working denkbar. Der Begriff in den UeV ist aber stark auslegebedürftig.	H
Art. 6 Abs. 1	Für die Überprüfung der Berechnungen der min. und max. GFo fehlen Angaben. Aus den UeV resp. Erläuterungsbericht fehlen die Grundlagen. Es ist nicht ersichtlich inwiefern allfällige Unterniveaubauten der GFo angerechnet werden müssen. Die min. und max. GFo sind nachvollziehbar herzuleiten.	GV
Art. 6 Abs. 3	Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain abweichend mit einer Kote m.ü.M. festgelegt werden. Jedoch müssen triftige Gründe vorliegen, z.B. Hochwasserschutz, Erschliessung, Lärmschutz, o.ä.	GV

	Vorliegend macht es den Anschein, dass mit den festgelegten Koten vom bestehenden massgebenden Terrain abgewichen wird, um eine bessere Nutzung des Geländes zu erzielen. Grundsätzlich kann das massgebende Terrain mit einer unteren und einer oberen Kote und auch einzeln für die Baubereiche festgelegt werden. Diese Koten müssen jedoch mit dem bestehenden Terrain übereinstimmen. Bei einer Abweichung davon, ist dies detailliert zu begründen. Zudem sind die Bezugspunkte zum bestehenden massgebenden Terrain anzugeben.	
Art. 6 Abs. 5	Es ist unklar, ob die Dachflächenfenster als Dachaufbaute behandelt werden oder ob nur Lukarnen u.ä. als Dachaufbaute gelten.	H
Art. 6 Abs. 6	Das Überragen von max. 3.0 m der technisch bedingten Dachaufbauten erachten wir als viel.	H
Art. 7 Abs. 4	Da die Unterniveaubauten im GBR nicht definiert sind, sind diese vorliegend zu definieren (wie weit dürfen diese das massgebende Terrain überragen, Grenzabstände, etc.).	GV
Art. 9 Abs. 3	Die ANF weist daraufhin, dass die Aussenraumgestaltung wie im Richtprojekt beschrieben umzusetzen ist und soll sowohl standortgerechte und einheimische Arten aufweisen.	H
	Die ANF weist daraufhin, dass das Saatgut für die im Richtprojekt erwähnte «Blumenwiese» aus einheimischen Wildblumen und Wildgräsern bestehen soll.	H
Art. 10 Abs. 2	Innerhalb des Erschliessungsbereiches sollen auch Parkplätze, Kleinbauten, Spielgeräte etc. möglich sein. Es ist sicherzustellen, dass all diese Elemente die Sichtbarkeiten nicht beeinträchtigen. Dies ist nachzuweisen. Vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.2.	GV
Art. 11	Gemäss ZPP hat die Erschliessung über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen. Gemäss EB ist eine Erschliessung über eine Einstellhalle geplant. Nach Art. 11 soll aber auch der Platzbereich eine Erschliessungsfunktion einnehmen. Entweder ist die Erschliessungsfunktion zu streichen oder es ist sicherzustellen, dass es sich dabei nicht um eine «Zufahrt» handelt. Vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.2.	GV
Art. 12	Der Grünraum soll ebenfalls der Erschliessung des Baubereichs 3 gelten. Gemäss ZPP ist nur eine Erschliessungszufahrt zulässig. Vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.2.	GV
Art. 16 Abs. 2 und 3	Gemäss ZPP ist nur eine Zufahrt zulässig. Vgl. auch Bemerkungen in Kap. 3.2.	GV
Art. 17 Abs. 3	Bezieht sich dieser Absatz auf Abs. 2 oder sind hier die Parkplätze in der Einstellhalle gemeint? Dies ist unklar, und ist zu präzisieren.	H
Art. 19 Abs. 1	Im kantonalen Energiegesetz (Art. 13 Abs. 2 KEnG) ist geregelt, dass der Betreiber des Wärmeverbundes nicht einseitig über die Anschlusspflicht entscheiden darf. Wenn Gemeinden eine Anschlusspflicht an ein Fernwärme- oder Fernkältenetz vorschreiben, sind die Energieversorgungsunternehmen im Gegenzug verpflichtet, die betroffenen Haushalte und Betriebe anzuschliessen und ihnen die benötigte Fernwärme bzw. Fernkälte auch tatsächlich zu liefern. Die hier formulierten kumulativen Bedingungen, insbesondere Buchstabe a, schreiben dem Betreiber die alleinige Entscheidungsgewalt für die Anschlusspflicht zu. Die Formulierung ist nicht zulässig und zu überarbeiten.	GV
Art. 19 Abs. 4	In Art. 17 KEnG ist vorgeschrieben, dass die aktive und passive Sonnenenergienutzung nicht unnötig behindert werden soll. Die vorliegende Formulierung spricht von der Einhaltung einer guten Gesamtwirkung, welche aus Sicht des AUE je nach Auslegung aber die Solarenergienutzung einschränken kann. Zudem sind gestützt auf das Baubewilligungsdekret (Art. 6 BewD) Solaranlagen, wenn sie den kantonalen	H

	«Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» entsprechen und keine Schutzobjekte betroffen sind, grundsätzlich baubewilligungsfrei. Aus Sicht des AUE kann dieser Absatz als unnötige Behinderung nach Abs. 17 KEnG gewertet werden und sollte gestrichen werden.	
Anhang	Das Richtprojekt gehört in Bezug zu den verbindlichen Inhalten gemäss UeV in den Anhang. Das Richtprojekt wird auf Seite 13 erwähnt aber nicht im Dokument aufgeführt.	GV

4. Weitere Hinweise

Auf Seite 25 im Kap. 5.5. (Lärmschutz) des Erläuterungsberichts ist wohl der Perimeter der Überbauungsordnung gemeint. **H**

Die ANF begrüsst, dass Parzelle Nr. 12 nicht überbaut und ausschliesslich als Grünraum genutzt wird. Im Erläuterungsbericht wird bei der Aussenraumgestaltung auf das Richtprojekt und die UeV verwiesen, es werden sonst kaum detaillierte Angaben gemacht und es gibt keine Erläuterungen dazu. **H**

Für das Baugesuch sind allenfalls Schutzmassnahmen für den Löschweiher festzulegen, da diese oft und gerne von Amphibien besiedelt werden. Eine allfällige Baugrube könnte Auswirkungen darauf haben. **H**

Für das definitive Baugesuch erwartet die ANF die Berücksichtigung ihrer Bemerkungen. Bei Fragen zu «Flora / Fauna / Lebensräume» steht die ANF gerne zur Verfügung. **H**

Das AÖV hat keine Bemerkungen zur vorliegenden Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Kap. 5.4 «Verkehr» der ÖV nicht erwähnt wird. In diesem Kapitel ist auch auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr einzugehen (Bahn- und Busangebot, ÖV-Erschliessungsgüteklasse). **H**

Die Abteilung Immissionsschutz teilt mit, dass die vorliegende Planung den Belangen des Immissionsschutzes genügend Rechnung trägt. **H**

Mit E-Mail vom 15. Dezember 2023 teilt das DLZ mit, dass aus Sicht Strassenlärm zur vorliegenden Planung keine Bemerkungen bestehen. **H**

5. Weiteres Vorgehen

Wir bitten Sie, aufgrund des vorliegenden Berichts die Bereinigung anzugehen. Wir empfehlen, die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Andernfalls ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen / Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

- ANF; KDP; AUE; AUE, Abt. Immissionsschutz; OIK II; AWA

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- ANF
- KDP
- AÖV
- AUE
- AUE, Abt. Immissionsschutz
- OIK II
- TBA, DLZ
- AWA
- ESTI
- Energie Grosshöchstetten AG
- AGR (FLM, FUS, WIL)