



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

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

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Wohlen bei Bern
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen b. Bern

G.-Nr.: 2023.DIJ.7678

9. Februar 2024

**Wohlen bei Bern; Zone mit Planungspflicht Nr. 5 (Änderung des Zonenplans Ost und des Baureglements) und Überbauungsordnung «Sahlmatte, Hinterkappelen»
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juni 2023 ist bei uns die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 und Überbauungsordnung (UeO) «Sahlmatte, Hinterkappelen» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan Ost 1:1'000 und Baureglement vom 23. Mai 2023
- Überbauungsplan 1:500 vom 23. Mai 2023
- Überbauungsvorschriften vom 23. Mai 2023
- Erläuterungsbericht vom 23. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht vom 5. Mai 2023
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 23. Dezember 2021
- Schlussbericht Weiterbearbeitung zum Richtprojekt vom 30. Juni 2022
- Referenzkonzept 30. Juni 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abt. Naturgefahren, E-Mail vom 7. Juli 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 14. Juli 2023
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 18. Juli 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 20. Juli 2023
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 25. Juli 2023
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 2. August 2023
- AUE, Abt. Immissionsschutz, Fachbericht vom 3. August 2023
- Amt für öffentliche Verkehr und Verkehrscoordination (AÖV), E-Mail vom 7. August 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung (ANF), E-Mail vom 7. August 2023
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland (AWE), Mitbericht vom 22. August 2023
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Mitbericht vom 7. September 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 Gemeinde Wohlen bei Bern beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 5681 eine hochwertige Wohnüberbauung zu erstellen. Hierfür wurde im Jahr 2021 ein Studienauftrag im Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 143 durchgeführt, bei dem die KDP im Beurteilungsgremium vertreten war. Der ausgewählte Projektvorschlag wurde zu einem Referenzkonzept weiterentwickelt. Gestützt auf diesem Referenzkonzept wurde die ZPP Nr. 5 und die UeO «Sahlmatte, Hinterkappelen» erarbeitet.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Nr. 5 und der UeO «Sahlmatte, Hinterkappelen» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeines zur Einzonung

3.1 Übereinstimmung mit REK 2009

Das REK 2009 stellt ein behördenverbindliches Planungsinstrument dar. Die Ausführungen in Bezug auf das vorliegende Projekt sind relativ offen formuliert und es werden keine konkreten Vorgaben gemacht. Dennoch ist die Sinnhaftigkeit des REK nicht mehr wirklich gegeben, da im Erläuterungsbericht (EB) ausgeführt wird, dass die Absichten aus dem REK 2009 nur noch mit Vorbehalt anwendbar sind. Daher empfehlen wir der Gemeinde das REK zu aktualisieren oder es aufzuheben. **E**

3.2 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Der Vertrag ist nicht Teil der Genehmigungsunterlagen, welcher Genehmigungsvermerke hat und von uns unterschrieben wird. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) benötigt lediglich eine Kopie des unterzeichneten Vertrags als Nachweis, dass die Sicherstellung tatsächlich korrekt erfolgt ist. **H**

Weiter bieten wir Ihnen an, uns den Vertrag vor der Unterzeichnung zuzustellen, damit wir prüfen können, ob die notwendigen Mindestinhalte (z.B. Frist zur Überbauung, Kaufpreis) vorhanden sind. **E**

3.3 Lärmschutz

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die Planungswerte eingehalten werden können. Im Mitwirkungsbericht wird erwähnt, dass ein Lärmgutachten in Erarbeitung ist. Können die entsprechenden Planungswerte nicht eingehalten werden, dann müssen bereits auf Stufe UeO geeignete Massnahmen festgehalten werden. Falls das erwähnte Lärmgutachten ergeben sollte, dass die Planungswerte überschritten werden und Massnahmen erforderlich sind, dann sind diese spätestens auf Stufe UeO in den Überbauungsvorschriften (UeV) festzulegen. **GV**

3.4 Waldrechtliche Beurteilung

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese verbindlichen Waldgrenzen sind in Absprache mit dem AWN im Nutzungsplan einzutragen und durch dasselbe zu genehmigen. Die neue ZPP 5 auf der Sahlmatte grenzt nicht an Waldareal. Entsprechend ist korrekterweise auch keine verbindliche Waldgrenze festgelegt. Da zwischen dem Wald und dem Offenland ein ausparzellierter Weg verläuft ist die Waldgrenze im Gelände klar definiert. **H**

4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Baureglementsänderung

Davon ausgehend, dass die vorliegende Planung nach der Teilrevision BMBV / Gewässer genehmigt wird, wäre die Artikelnummerierung im Baureglement (GBR) daran anzupassen. **H**

Ziff. 2	Die Bestimmung zum preisgünstigen Wohnraum ist nicht normativ formuliert. Vorliegend ist schon klar, dass es sich um eine Einzonung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mehr als 3'000 m ² handelt. Wir empfehlen die Bestimmung als klare Vorgabe zu formulieren, bspw. folgendermassen: «Da es sich um eine Einzonung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m ² Geschossfläche oberirdisch handelt, muss mindestens ein Drittel [...]». E
Ziff. 3	Gemäss Art. 12 Abs. 1 UeV sind die Gebäude mit Flachdächern zu gestalten. Vorliegend wird aufgeführt, dass die traufseitige Fassadenhöhe auch für Flachdachbauten gilt. Da nur Flachdachbauten vorgesehen sind, ist dieser Satz zu streichen. GV Bei begehbaren Flachdachbauten ist die traufseitige Fassadenhöhe bis an die OK offene oder geschlossene Brüstung zu messen. Ein Sprungmass wie vorliegend ist nicht zulässig. Ziff. 3 ist entsprechend anzupassen. GV Davon ausgehend, dass die vorliegende Planung nach der Teilrevision BMBV/Gewässer genehmigt wird, ist die Fussnote bezüglich GFZo zu streichen. Für den Fall, dass es umgekehrt wäre, müsste die Definition der GFZo konkret festgehalten werden. Eine Definition mittels Verweis auf eine nicht rechtskräftige Planung ist nicht möglich. H
Ziff. 7	Siehe Genehmigungsvorbehalt zu Art. Art. 22 Abs. 2 UeV. GV
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten der Änderung ist im derzeitigen Art. 53 GBR (ev. an neues GBR anzupassen je nach Genehmigungszeitpunkt) mittels eines neuen Absatzes zu regeln. GV

4.2 Zonenplanänderung

Das Ortsbildschongebiet entspricht der zurzeit noch geltenden baurechtlichen Grundordnung. In der sich bei uns zur Genehmigung befindenden Teilrevision (insb. BMBV / Gewässer) befindet sich der nördlichste Teil des Perimeters hingegen im Ortsbildschutzgebiet. Ausgehend davon, dass die Teilrevision vorher genehmigt wird als das vorliegende Geschäft, ist das Ortsbildschongebiet durch das Ortsbildschutzgebiet zu ersetzen. **H**

Die dicke rote Linie um die Waldparzellen (3717, etc.) fehlt in der Legende. Davon ausgehend, dass es sich um eine verbindliche Waldgrenze handelt, ist diese als Hinweis in der Legende zu ergänzen. **H**

5. Überbauungsordnung

5.1 Überbauungsplan

Der vorliegende Überbauungsplan (UeP) sieht die Einrichtung von Wald-Baulinien vor. Dabei sind Wald-Baulinien mit 15 m und 20 m Waldabstand vorgesehen sowie eine mit 5 m als minimaler Waldabstand für Spielplatz und Spielfläche. Der Waldabstand mit 5 m ist nicht als Wald-Baulinie bezeichnet, obwohl dies gemäss Art. 17 UeV ebenfalls als Wald-Baulinie vorgesehen ist. Die Wald-Baulinien für 15 m und 20 m weisen dieselbe Signatur auf, was zu Unklarheiten führen kann. Die Wald-Baulinien mit unterschiedlichen Waldabständen sind mit unterschiedlichen Signaturen darzustellen. Zudem sind sie eindeutig zu benennen, bspw. folgendermassen: Wald-Baulinie für Wohnbauten, Wald-Baulinie für Nebenbauten, Wald-Baulinie für Spielgeräte und Parkplätze. **GV**

In der Legende wird das Wort «Waldbaulinie» verwendet. Der kantonsweit gebräuchliche Begriff für Linien, welche einen verminderten Abstand zum Waldareal darstellen, ist «Wald-Baulinie». Der Begriff «Waldbaulinie» ist durch «Wald-Baulinie» zu ersetzen. **GV**

Im Bezug zur Erschliessungssituation wird in den Unterlagen die Verkehrssicherheit nicht abgehandelt, dies obwohl im Bereich «Arealzufahrt» u.a. Kleinbauten zugelassen werden sollen (siehe GV zur Art. 9 Abs. 2 UeV). Somit kann aus den Unterlagen nicht nachvollzogen werden, ob die Erschliessung den Normen in Punkto Verkehrssicherheit entspricht. Die Erschliessung des Areals ist zu überprüfen und die Ergebnisse sind in einem separaten Gutachten oder im EB nachvollziehbar darzustellen (inkl. Sichtweiten, Wendemöglichkeit Kehrlichfahrzeug, Radian etc.). **GV**

Des Weiteren empfiehlt der OIK II die Lage und Anzahl der Autoabstellplätze in der UeP grundeigentümergehörig festzulegen, sowie auch Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes etc.) und Veloanhänger bereit zu stellen resp. in der Planung sicherzustellen. **E**

Gemäss der zur Genehmigung eingereichten Änderung des GBR ist gegenüber der Landwirtschaftszone als Abstand der kleine Grenzabstand einzuhalten (Art. 212 Abs. 4 GBR). Der Baubereich B im südwestlichen Teil des UeO-Perimeters hält diesen Abstand vorliegend nicht ein und ist daher entsprechend zu verkleinern. **GV**

Im Titel des Dokumentes wird nicht aufgeführt, dass es sich hierbei um den UeP handelt (im Gegensatz zu den UeV und der Änderung der baurechtlichen Grundordnung). Wir bitten die Gemeinde den Titel des Dokumentes entsprechend zu ergänzen. **H**

5.2 Überbauungsvorschriften

<p>Art. 3</p>	<p>Uns stellt sich die Frage, was mit «im Grundsatz eine Überbauung mit Wohnnutzung» gemeint ist und ob es sich auf die Möglichkeiten nach ZPP und Art. 7 UeV bezieht auch stilles Gewerbe sowie ein Quartier-Café vorzusehen. Wir empfehlen eine konkretere Formulierung zu wählen (bspw. «im Grundsatz» durch «eine Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung» zu ersetzen). E</p> <p>Für die Leserfreundlichkeit ist zu empfehlen, dass die zwei Textabsätze (Nutzung und preisgünstiger Wohnraum) mit Absätzen versehen werden. E</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir die Bestimmung zum preisgünstigem Wohnraum als klare Vorgabe / normativ zu formulieren (vgl. Bemerkung zu Art. 11 Abs. 6, Ziff. 2). E</p>
<p>Art. 5</p>	<p>Falls die vorliegende ZPP / UeO nach der Teilrevision BMBV genehmigt wird, kann Art. 5 UeV gestrichen werden, da das GBR die Begriffe definiert. H</p>
<p>Art. 6</p>	<p>Hier wird das Wort «Waldbaulinie» verwendet. Der Begriff «Waldbaulinie» ist durch «Wald-Baulinie» zu ersetzen. GV</p>
<p>Art. 9 Abs. 2</p>	<p>Aus den Vorschriften geht nicht genau hervor, ob das Referenzkonzept in Bezug auf die Gestaltung der Kleinbauten verbindlich oder nur hinweisend sein soll. Die Formulierung «richten sich nach» ist nicht eindeutig bzw. soweit nicht von «massgebend» oder «verbindlich» gesprochen wird, ist davon auszugehen, dass es nur als hinweisend gilt. Dies stünde aber in einem gewissen Spannungsverhältnis zu Art. 10 UeV, welcher die architektonische Sprache und Fassadengestaltung als massgebend bezeichnet. Es ist daher klarzustellen, ob das Referenzkonzept in diesem Punkt verbindlich sein soll oder nicht. GV</p> <p>Des Weiteren sind im Bereich «Arealzufahrt» Kleinbauten zugelassen. Kleinbauten im Bereich der Zu- und Wegfahrt können Gefahrenpunkte schaffen. Es ist zu prüfen, ob die Sichtbermen im Bereich der Erschliessung eingehalten werden können, sollten Kleinbauten zugelassen werden. Ansonsten ist in den UeV festzuhalten, dass im Bereich «Arealzufahrt» keine Kleinbauten zugelassen sind. GV</p>
<p>Art. 11 Abs. 1</p>	<p>Hier stellt sich wie bei Art. 9 UeV wieder die gleiche Frage nach der Verbindlichkeit des Richtprojekts. Es ist daher klarzustellen, ob das Referenzkonzept in diesem Punkt verbindlich sein soll oder nicht. GV</p> <p>Wobei sich in diesem Fall aus Art. 10 Abs. 2 UeV klar ergibt, dass das Richtprojekt betreffend die Gestaltung der Neubauten massgebend ist (Fassadengestaltung, Dachform, Geschossigkeit, etc.). Der Teilsatz «und richten sich nach den Gestaltungsprinzipien des Referenzkonzeptes» sollte daher gestrichen werden. E</p>
<p>Art. 14</p>	<p>Wir empfehlen die Räume unter Art. 14 UeV nur als private Aussenräume zu betiteln, damit diese nicht doppelt definiert werden. Es ergibt sich bereits aus Abs. 2, dass die privaten Aussenräume subsidiär dem gemeinschaftlichen Aussenraum nach Art. 13 UeV zufallen würden. Es ist daher nicht erforderlich, die Aussenräume an beiden Stellen zu nennen. E</p>

<p>Art. 16</p>	<p>Uns stellt sich die Frage, ob mit diesem Quartier-Platz eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) statuiert werden soll, für welche ein Enteignungstitel erteilt wird, oder ob er hauptsächlich als arealinterne Fläche für die Siedlungsbewohner gedacht ist. Aus der Bestimmung lässt sich dies nicht deutlich erkennen, da einerseits von einem allgemein zugänglichen Begegnungsort gesprochen wird, andererseits nur die «Quartierbevölkerung» einbezogen wird. Dies ist zumindest im EB noch zu klären. Im Falle einer ZöN wäre aufgrund des Enteignungstitels (vgl. Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG) zudem ein Bedarfsnachweis zu erbringen. GV</p>
<p>Art. 17 (Titel)</p>	<p>Hier wird das Wort «Waldbaulinie» verwendet. Der Begriff «Waldbaulinie» ist durch «Wald-Baulinie» zu ersetzen. GV</p>
<p>Art. 17 Abs. 2 & 3</p>	<p>In Art. 17 UeV werden sowohl im Abs. 2 sowie im Abs. 3 Spielgeräte erwähnt. Somit ist unklar, ob Spielgeräte einen Waldabstand von 15 m oder 5 m einhalten müssen. In Art. 17 Abs. 2 UeV ist daher das Wort «Spielgeräte» zu entfernen. GV</p>
<p>Art. 18</p>	<p>Es ist das Verhältnis zu Art. 9 Abs. 2 UeV zu klären. Weiter ist nachvollziehbar zu erläutern, ob im Bereich Arealzufahrt generell Kleinbauten zulässig sind oder nur für die Unterbringung der Container. GV</p>
<p>Art. 19</p>	<p>Die minimale Breite der Erschliessung von 2.5 m widerspricht sich grundsätzlich mit der Notzufahrt, welche eine Breite von 3.5 m (s. Art. 20 Abs. 4 UeV) betragen soll. Zudem wird die Strasse als Ein- und Ausfahrt der Überbauung dienen, somit ist es eine Strasse mit Gegenverkehr, welche gemäss Art. 7 Abs.3 BauV auf 3 m herabgesetzt werden könnte, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. Im EB wird aber in keiner Weise auf die Minimalbreite eingegangen. Die Zu- und Wegfahrt ist entsprechend der einschlägigen VSS-Normen vorzusehen. GV</p>
<p>Art. 22 Abs. 1</p>	<p>Der vorliegende Absatz beinhaltet keine konkreten Vorgaben und kann daher entfernt werden. E</p>
<p>Art. 22 Abs. 2 i.V.m. Art. 11 Abs. 6 (Ziff. 7) GBR</p>	<p>Um festzulegen, wann eine Anschlusspflicht gilt, muss ein Anschlusskriterium in Form einer Distanz zur Haupt- bzw. Verteilleitung oder auch über die Anschlussdichte definiert werden. Dies insbesondere, da nach Art. 13 Abs. 2 KEnG des kantonalen Energiegesetzes eine Anschlusspflicht auch ein Anschlussrecht nach sich zieht. Die genaue Ausgestaltung des Kriteriums hat in Absprache mit dem Fernwärmenetzbetreiber zu erfolgen. Daher ist weder die Formulierung in Art. 11 Abs. 6 (Ziff. 7) GBR noch die Formulierung in Art. 22 Abs. 2 UeV zulässig und beide müssen überarbeitet werden. GV</p> <p>Bisher waren die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn die Kompetenzen gemäss kantonalen Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das KEnG, welches am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – einheitliche Formulierungen verwenden. Wir empfehlen der Gemeinde bei der Überarbeitung die Musterregelungen zu verwenden. E</p>

Art. 22 Abs. 3	Dieser Absatz stellt eine wortgetreue Wiederholung der kantonalen Gesetzgebung dar. Bei dem zitierten Text handelt es sich um den Inhalt einer Verordnung, die jederzeit Änderungen erfahren kann. Um eine UeO zu vermeiden, deren Inhalt in Widerspruch zu geltendem Recht steht, soll dieser Absatz gestrichen werden. Die Gemeinde Wohlen bei Bern hat nämlich keine Kompetenz, eine solche Pflicht für Solaranlagen in die baurechtliche Grundordnung oder in den UeV aufzunehmen. Ein Hinweis auf das übergeordnete Recht im EB oder in einer Hinweisspalte ist hingegen möglich. GV
Genehmigungs- vermerke	Die UeV werden nicht durch das AWN genehmigt, daher ist die entsprechende Zeile aus den Genehmigungsvermerken zu entfernen. GV
Anhang	Uns stellt sich die Frage, wie die Klammerbemerkung «es gilt das Dossier des Bearbeitungsteams vom 30.6.2022 mit dem Schlussbericht "Weiterbearbeitung zum Richtprojekt" der Delegation des Beurteilungsgremiums vom 30.6.2022» zu verstehen ist. Die verbindlichen Inhalte des Referenzkonzepts sind gesamthaft in den Anhang aufzunehmen. Es kann nicht nur ein Teil des Referenzkonzepts im Anhang aufgeführt werden und das restliche Dossier mittels Verweis als verbindlich erklärt werden. Wir bitten die Gemeinde alle verbindlichen Inhalte des Referenzkonzepts in die UeV zu integrieren. GV

6. Erläuterungsbericht

6.1 Erschliessung

In Bezug auf die Erschliessung gibt es diverse offene Frage. Einerseits stellt sich uns die Frage, ob die Ausführungen in Kap. 3.5 des EB dahingehend zu verstehen sind, dass mit der Parzelle Nr. 6139 bisher noch keine Einigung über einen freihändigen Erwerb der Erschliessungsfläche erzielt werden konnte. Insofern ist aber nicht nachvollziehbar, warum ein zusätzlicher Streifen von der Parzelle Nr. 3102 aufgenommen wurde. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, ob es beide Parzellen braucht, um eine genügende Erschliessung vorsehen zu können (wohl nicht, wenn beide ca. 5 m breit sind und die Mindestbreite 2.5 m betragen soll) oder ob die Parzelle Nr. 3102 als eine Notfalllösung zu verstehen ist. Derzeit sind im UeP beide Flächen als Arealzufahrt betitelt, dienen somit der Erschliessung und mit der Genehmigung der Planung würde für die ganze Erschliessungsfläche das Enteignungsrecht erteilt. Es ist somit von der Gemeinde darzulegen, dass es verhältnismässig ist, die Parzelle Nr. 6139 und einen Streifen der Parzelle Nr. 3102 in die Arealzufahrt aufzunehmen. **GV**

6.2 Wald

Der UeP sieht in Absprache mit dem AWN die Einrichtung einer Wald-Baulinie mit 20 m vor. Die Einrichtung einer Wald-Baulinie ist nach Art. 26 Abs. 1 KWaG an das Vorliegen besonderer Verhältnisse gebunden. Im EB ist die Einrichtung nicht begründet. Die besonderen Verhältnisse sind im EB konkreter auszuführen. **GV**

Gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG kann das AWN verlangen, dass die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege trifft. Die Vereinbarung ist gemäss Art. 34a Abs. 4 KWaV durch das AWN im Grundbuch anzumerken. Gemäss Kapitel 3.6 (Seite 12) des EB wurde der Abschluss von Vereinbarungen bezüglich Waldrandunterhalt den verschiedenen Waldbesitzenden durch die Gemeinde angeboten. Der Abschluss ist noch offen. Eine Vertretung des AWN war an einer Besprechung zwischen der Gemeinde und den Waldbesitzenden als Auskunftsperson anwesend. Gemäss AWN ist vor der Genehmigung eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt

mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern abzuschliessen. Sollte seitens Waldbesitzende der Abschluss einer Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt nicht gewünscht sein, so wird seitens AWN auf die Forderung einer solchen Vereinbarung verzichtet. In diesem Fall wäre im EB aufzuzeigen, welche Schritte seitens Gemeinde unternommen wurden für den Abschluss einer Vereinbarung und – sofern bekannt – welche Gründe seitens Waldbesitzenden zu einer Ablehnung der Vereinbarung geführt haben. **GV**

6.3 Wärmeverbund Kappelenring

Gemäss Ausführungen im EB (S. 14) befindet sich im Norden der Parzelle Nr. 5681 die UeO «Wärmeverbunds Kappelenring» und aus diesem Grund müsse auf der gesamten Nordseite der Parzelle ein Minimalabstand von 4 m eingehalten werden. Gemäss UeP zum Wärmeverbund geht der Perimeter der UeO bisher nur bis zum Kreisel bei der Parzelle Nr. 6004. Daher ist nicht klar, ob angedacht ist die UeO «Wärmeverbunds Kappelenring» zu erweitern und die Sahlmatte daran anzuschliessen. Wir bitten die Gemeinde diesen Sachverhalt zu klären. **H**

7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Naturschutz

Die ANF begrüsst Art. 13 UeV, welcher eine standortgerechte und einheimische Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen vorsieht. Des Weiteren weist die ANF darauf hin, dass die angrenzenden Hochstamm-Feldobstbäume und deren Wurzeln während dem Bau nicht beschädigt werden dürfen. Die Obstbäume sind Teil einer beitragsberechtigten Biodiversitätsförderfläche (BFF II). **H**

7.2 Wald-Baulinie

Beim Vorliegen einer Wald-Baulinie werden Baugesuche, welche den kantonalen Waldabstand von 30 m unterschreiten, jedoch die Wald-Baulinie einhalten, nicht mehr durch AWN beurteilt. Bezüglich Haftung gilt Art. 27 KWaG. **H**

7.3 Denkmalpflege

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 (Sollberger Bögli Architekten, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten und WAM Planer und Ingenieure), 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. Die KDP stellt fest, dass die aktuelle UeO auf dem Richtprojekt basiert, welches im Rahmen der Überarbeitung des Studienauftragsprojekts verabschiedet wurde, und somit die Qualitätsanforderungen in Bezug auf das Ortsbild und Bauinventar erfüllt. Somit kann die KDP dem Vorhaben zustimmen. **H**

7.4 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. 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. Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen, ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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
- die Auswertung der Urnenabstimmung und das Protokoll 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

Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte und Stellungnahmen (AUE-EN, OIK II, AWA, KDP, AUE-IMM, AWN-AWE, RKBM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Panorama AG, Fabrikstrasse 20a, 3012 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AWN-Nagef
- AUE-EN
- OIK II
- AWA
- TBA-DLZ
- KDP
- AUE-IMM
- AÖV
- ANF
- AWN-AWE
- RKBM
- AGR-Intern: KON, BEK, FLM