

Nr.	Vorprüfungsbericht AGR	GV / E / H Genehmigungsvorbehalt (GV) Empfehlung (E) Hinweis (H)	Stellungnahme Planungsbehörde
1	Kommunales REK aktualisieren oder aufheben	E	Aktualisierung ist beabsichtigt
2	Vertrag Verfügbarkeit nur als Kopie an AGR, kann zur Prüfung vorgelegt werden	H	wird zur Kenntnis genommen
3	Lärmschutz: Können die Planungswerte eingehalten werden? Falls nicht, sind Massnahmen auf Stufe UeO nötig	GV	Lärmschutzgutachten liegt vor, ist noch nicht öffentlich. Anforderungen nach LSV können eingehalten werden. Ein Textauszug liegt vor und wird in angepasster Formulierung im EB aufgenommen: "Die Gemeinde Wohlen b. Bern möchte die Parzelle 5681 südlich der Dorfstrasse einzonen. In der vorliegenden Lärmuntersuchung wurde geprüft, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bezüglich des Art. 29 (Einzonung) und des Art. 9 (Mehrverkehr) erfüllt sind. Wie in Kap. 5 aufgezeigt, sind die Anforderung der LSV erfüllt. Mit der geplanten Temporeduktion auf 30 km/h werden sich die Lärmbelastungen gegenüber heute (v=40 km/h) zusätzlich um ca. 2 dBA reduzieren."
4	Wald: Keine Waldgrenze nötig wegen ausparzelliertem Weg - alles korrekt	H	wird zur Kenntnis genommen
Zone mit Planungspflicht (ZPP), Baureglementsänderung			
5	Artikelnummerierung anpassen wegen BMBV/Gewässer	H	wird angepasst
6	Ziff. 2: Bestimmung zum preisgünstigen Wohnraum umformulieren	E	Vorliegend wurde die Formulierung aus dem GBR übernommen. Formulierung wird angepasst.
7	Ziff. 3: Gemäss Art. 12 Abs. 1 UeV sind nur Flachdächer zugelassen. Der Satz, dass die traufseitige Fassadenhöhe auch für Flachdachbauten gilt, kann daher gestrichen werden.	GV	Grundsätzlich richtig. Aber: Die Fassadenhöhe (auch für Flachdachbauten) werden in der ZPP definiert, die Beschränkung auf Flachdächer in der UeO. Falls also die UeO geändert oder abgelehnt wird, gibt es in der ZPP keine Vorschrift diesbezüglich. Risiko ist aber sehr klein... Wird gestrichen.

8	Ziff. 3 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	Formulierung scheint missverständlich zu sein: Die Messweise bleibt immer gleich: OK offene oder geschlossene Brüstung. Aber wenn Dachgärten erstellt werden, gilt eine FH tr von +1.20m. Formulierung wird angepasst.
9	Ziff. 3: 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	wird angepasst
10	Ziff. 7: Es braucht ein Kriterium (Distanz oder Anschlussdichte), da eine Anschlusspflicht auch ein Anschlussrecht mit sich zieht. Siehe Genehmigungsvorbehalt zu Art. 22 Abs. 2 UeV.	GV	Es ist der Projektentwicklerin ein grosses Anliegen, dass in der ZPP/UeO keine absolute Anschlusspflicht verankert wird. Sie hat zwar die feste Absicht, anzuschliessen. Eine absolute Formulierung würde aber dazu führen, dass selbst bei astronomischen Preisen angeschlossen werden müsste. Die Musterformulierung mit einer Distanz macht keinen Sinn, weil das Fernwärmenetz ja am Areal vorbei führt. Die Formulierung wird angepasst.
11	Inkrafttreten: in GBR zu regeln, nicht in ZPP	GV	korrigieren
12	Zonenplanänderung gemäss Teilrevision Ortsbildschongebiet durch "Ortsbildschutzgebiet" ersetzen	H	korrigieren
13	Rote Linie in Legende ergänzen (Waldgrenze)	H	korrigieren
Überbauungsordnung (UeO)			
14	Wald-Baulinien eindeutig benennen und bezeichnen	GV	gemäss Vorschlag aus VP-Bericht anpassen
15	Wald-Baulinie mit Bindestrich schreiben	GV	korrigieren
16	Erschliessung des Areals nachvollziehbar darstellen oder Gutachten (da Kleinbauten zugelassen)	GV	Container als Festsetzung verorten, Bereich der oberird. PP prüfen (wohl zu gross dargestellt); Sichtweiten, Wendemöglichkeit Kehrlichtfahrzeug etc. von Markus Hofstetter (Kontextplan) als Fachbericht aufarbeiten lassen und ergänzen.
17	Lage und Anzahl der Autoabstellplätze in UeP grundeigentümerverbindlich festlegen, Abstellplätze für Spezialvelo und Anhänger in der Planung sicherstellen	E	keine Änderung

18	Gemäss GBR: kGa gegenüber LWZ - wird beim Baubereich B nicht eingehalten. Baubereich ist zu verkleinern.	GV	kleinste Distanz Fassade-LWZ: 2.70m für ZPP Mindestabstand von 2.50m gegenüber LWZ festlegen, bei AGR anfragen, ob unter 3m genehmigungsfähig und bei Bestätigung ergänzen
19	UeP in Titel ergänzen	H	ergänzen
20	Art. 3: Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung	E	ersetzen gemäss Formulierung AGR
21	Art. 5: streichen, falls Teilrevision BMBV vor UeO genehmigt wird	H	streichen
22	Art. 6: Wald-Baulinie mit Bindestrich schreiben	GV	überall ersetzen
23	Art. 9 Abs. 2 Referenzkonzept betr. Kleinbauten verbindlich? Kleinbauten in Arealzufahrt problematisch	GV	Für Kleinbauten soll das Referenzkonzept als "massgebend" gelten, in der Arealzufahrt sind keine Kleinbauten gestattet (UeV anpassen), für Kleinbauten (Container-Häuschen) wird ein eigener Bereich ausgeschieden (UeP anpassen)
24	Art. 11 Abs. 1: Verbindlichkeit des Richtprojektes betr. Gestaltungsprinzipien	GV	"massgebend"
25	Art. 14: nur als private Aussenräume bezeichnen, ergibt sich aus Abs. 2, dass diese subsidiär den gemeinschaftlichen Aussenräumen zufallen würden	E	korrigieren
26	Art. 16: Soll mit dem Quartierplatz eine ZöN statuiert werden?	GV	nein, deshalb heisst es ja "allgemein zugänglich" und nicht "öffentlich". Im EB klar formulieren und überall Benennung des Quartierplatzes überprüfen
27	Art. 17: Wald-Baulinie mit Bindestrich schreiben	GV	überall ersetzen
28	Art. 17 Abs. 2 und 3: Spielgeräte 2x aufgeführt	GV	in Abs. 2 streichen
29	Art. 18: Frage der Kleinbauten in der Arealzufahrt klären	GV	siehe Art. 11: eigener Bereich für Kleinbauten ausscheiden und Kleinbauten in Arealzufahrt nicht zulassen
30	Art. 19: Minimale Breite von 2.50m widerspricht Notzufahrt 3.50m.	GV	korrigieren auf 3.50m, zudem Zufahrt möglichst auf Parz. 6139 beschränken
31	Art. 22 Abs. 1: Kann gestrichen werden, da keine konkreten Inhalte	E	streichen

32	Art. 22: Anschlusspflicht konkretisieren	GV	siehe ZPP
33	Art. 22 Abs. 3: Wiederholung des kant. Gesetzes, Problem bei Änderung	GV	streichen
34	Genehmigungsvermerke: AWN streichen in UeV	GV	streichen
35	Anhang: Alle verbindlichen Inhalte in Anhang aufnehmen	GV	anpassen
Erläuterungsbericht (EB)			
36	Erschliessung, div. Fragen	GV	konkretisieren
37	Wald, konkretere Begründung Wald-Baulinie von 20m	GV	konkretisieren
38	Wald, angestrebte Vereinbarung mit Eigentümern	GV	unternommene Schritte aufzeigen in EB
39	Wärmeverbund Kappelenring: Gemäss UeP Kappelenring geht der Perimeter nur bis zum Kreisel bei Parz. Nr. 6004. Klären.	H	Erweiterung der UeO wurde vom AUE genehmigt und ist noch nicht im ÖREB eingetragen.