



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

Fabienne Schwab Hepp
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

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

Einwohnergemeinde Lyss
Postfach 368
Marktplatz 6
3250 Lyss

G.-Nr.: 2023.DIJ.8354

15. Februar 2024

Lyss; Überbauungsordnung Nr. 67, Neues Seeland Center, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Juli 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung Nr. 67 «neues Seeland Center» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Erläuterungsbericht vom 24. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht zur Arealentwicklung «Neues Seeland Center» vom 22. Mai 2017
- Überbauungsvorschriften vom 31. März 2023
- Überbauungsplan von März 2023, M 1:500
- Schlussbericht zum Studienauftrag «Seeland Center» vom 3. März 2016
- Schlussbericht mit Projektdokumentation zum Werkstattprozess Seeland Center von Dezember 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA) Oberingenieurkreis (OIK) III, Abteilung Wasserbau, FB vom 19. Dezember 2023
- Tiefbauamt (TBA) Oberingenieurkreis (OIK) III, Strasseninspektorat, FB vom 13. September 2023 sowie ergänzender FB zum Lärm vom 14. November 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz (IMM), FB vom 28. September 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), FB vom 25. August 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Energieplanung, Mail vom 18. August 2023
- Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege (KDP), Verzicht auf Stellungnahme

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

Der Planungssperimeter liegt im Zentrum von Lyss und umfasst die Parzellen Nr. 813, 817, 1189, 2151 und 1194 mit einer Gesamtfläche von ca. 9'448 m². Für den Planungssperimeter besteht bereits die Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 13 vom 14.4.1977 mit Änderung vom 1.11.2012, welche durch die neue ÜO Nr. 67 «Neues Seeland Center» ersetzt werden soll.

Das Areal ist weitgehend überbaut und wird zum Wohnen (2 Wohnblocks), zum Einkaufen (Einkaufszentrum Seeland Center) und für eine gemischte Nutzung (Wohn-, und Geschäftshaus Büchler) genutzt. Diese gemischte Nutzung soll auch zukünftig beibehalten werden. Die Grundeigentümerin (Laco Real 2 AG) beabsichtigt, das Areal mit Neu- und Erweiterungsbauten zu entwickeln. Neben einer baulichen Verdichtung wird dabei auch die Konzentration der Verkaufsnutzung an zentraler Lage in Lyss angestrebt. Das Vorhaben umfasst auch ein Hochhaus. Bereits 2015 / 2016 wurde dazu ein Studienauftrag durchgeführt und ein Richtprojekt erarbeitet. Gestützt auf das Richtprojekt wurde eine erste Version der Überbauungsordnung Nr. 67 zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung nahm die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) Stellung. Gestützt auf deren kritische Stellungnahme wurde daraufhin die Siedlungsentwicklung von Lyss grossräumiger untersucht und ein städtebaulicher Richtplan erarbeitet, welcher schliesslich 2021 vom Kanton genehmigt wurde. Das Richtprojekt wurde darauf im Rahmen eines dreiteiligen Werkstattprozesses überarbeitet und stellt die Grundlage der neuen ÜO Nr. 67 «Neues Seeland Center» dar.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ÜO Nr. 67 «Neues Seeland Center» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-Seeland 2021

Der Standort Seeland Center ist mit dem Koordinationsstand Festsetzung als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet eingetragen. Eine Verdichtung an dieser zentralen Lage in Lyss entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.1.2 Städtebaulicher Richtplan Lyss

Der Planungssperimeter des Seeland Centers liegt gemäss Massnahmenblatt S3 des städtebaulichen Richtplans im Teilgebiet Regionalzentrum, wo sich Nutzungen mit regionaler Ausstrahlungskraft konzentrieren. Es ist gemäss diesem Massnahmenblatt vorgesehen, eine städtische Mischnutzung mit Wohn-,

Arbeits- und Versorgungsnutzungen in einer verdichteten Bauweise zu fördern. Die regionale Bedeutung soll dabei durch einzelne Hochbauten unterstützt werden.

Für die Setzung solcher Hochhäuser enthält der städtebauliche Richtplan von Lyss ein separates Massnahmenblatt S9 «Eignungsstandorte Hochhaus» mit Stand Zwischenergebnis. Für den Standort Seeland Center ist für das Hochhaus eine maximale Höhe von 45 m vorgesehen. Die OLK nahm im Rahmen der Vorprüfung zum städtebaulichen Richtplan Stellung und akzeptierte mit Fachbericht vom 10. Oktober 2020 die vorgeschlagene Höhe für das Hochhaus Seeland Center à 45m als Kompromisslösung. Die Realisierung eines Hochhauses ist dabei im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) zu prüfen. Dies ist erfolgt. Die Überarbeitung des Richtprojektes geschah im Rahmen eines Werkstattprozesses, der durch das gleiche Beurteilungsgremium begleitet wurde, welches bereits den Studienauftrag 2015/16 beurteilt hat. Die Vorgaben bezüglich des qualitätssichernden Verfahrens aus dem städtebaulichen Richtplan Zentrum sind erfüllt.

3.2 Richtprojekt

Das im Rahmen des Werkstattprozesses bereinigte Richtprojekt vom 22. Dezember 2022 diene als Grundlage für die Erarbeitung der neuen ÜO Nr. 67 «Neues Seeland Center», welche die bestehende ÜO Nr. 13 ersetzen soll. Das Richtprojekt setzt drei Schwerpunkte, die Ergänzung Ecke Seeland Center mit einem öffentlichen Vorplatz, die Setzung eines Hochhauses und der Ersatzneubau am Juraweg 10 / 11. Einzelne Elemente des Richtprojektes sollen in den Überbauungsvorschriften verbindlich verankert werden. Siehe dazu unsere Bemerkungen unter Kapitel 4.2 zu Artikel 13.

3.3 Hochhaus

Vorgesehen ist ein Hochhaus von max. 45 m Höhe. Es handelt sich vorliegend um ein Hochhaus nach Art. 22 BauV. Daher sind die Standorteignung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild in einem regionalen Betrachtungsperimeter (mindestens der Bereich, von dem aus ein Hochhaus optisch in Erscheinung tritt) nachzuweisen. Vorliegend entspricht das Vorhaben den Anforderungen aus dem Städtebaulichen Richtplan Zentrum, wonach für die Realisierung eines Hochhauses ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Die Standorteignung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden dabei abgeklärt.

Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen Hochhäuser bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Dies ist vorliegend jedoch der Fall, wie dies im EB aufgezeigt wird. Gemäss angehängtem Schattendiagramm wird am 21. März (Tag- und Nachtgleiche) die Südfassade des Ersatzneubaus am Juraweg während mind. 2 Stunden beschattet, am 8 Februar (mittlerer Wintertag) während mind. 2 ½ Stunden. Aus dem Erläuterungsbericht geht allerdings nicht hervor, wie viele Stunden die Abweichung tatsächlich maximal umfasst.

Es soll von Art. 22 Abs. 4 BauV Gebrauch gemacht werden, wonach die Vorschriften zu den Beschattungstoleranzen im Hinblick auf die anzustrebende Siedlungsentwicklung nach Innen etwas gelockert sind: an zentralörtlichen Lagen kann aus städtebaulichen Gründen von den Beschattungsregeln abgewichen werden. Eine vollzeitige Beschattung ist nicht verhältnismässig ist. Art. 22 Abs. 4 BauV spricht von einer möglichen Abweichung aber nicht von einem Verzicht auf die Regelung von Art. 22 Abs. 3. BauV. Wir verweisen dazu auf den BGE 100 Ia 334, in welchem das Bundesgericht bestätigt, dass eine vollzeitige Beschattung unverhältnismässig ist und mit dem Gesundheitsschutz und der Eigentumsgarantie des Geschädigten nicht vereinbar ist (S. 341f. lit. d mit Verweis auf BGE 99 Ia 140 und 141). Als Richtwert erachten wir die Verdoppelung der in Art. 22 Abs. 3 BauV angegebenen Stunden als sachgerecht (d.h. am 21. März bis zu vier Stunden; am 8. Februar bis zu fünf Stunden). Eine Beschattungsdauer darüber hinaus bedarf einer detaillierten Begründung mit einer Interessensabwägung betreffend der wohnhygienischen Verhältnisse. Im Erläuterungsbericht ist deshalb auszuführen, wie viele Stunden die Abweichung umfasst, und wieso eine Abweichung im Einzelfall statthaft ist (GV).

3.4 Detailhandelseinrichtung

Beim neuen Seeland Center handelt es sich um eine Detailhandelseinrichtung (DHE) innerhalb eines Geschäftsgebietes. Als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG gelten im Zonenplan ausgeschiedene Geschäftszonen in städtischen Gebieten, Kernzonen, wenn sie auf ein grösseres Orts- oder Quartierzentrum mit mehreren Einzelhandelsgeschäften beschränkt sind, und mit Dienstleistungsbetrieben belegte Orts- und Quartierzentren.

Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG gilt das Seeland Center als besondere Bauten und Anlagen und bedarf einer Überbauungsordnung, da es eine Geschossfläche von über 1'000 m² aufweist und innerhalb eines Geschäftsgebietes liegt, aber die baupolizeilichen Masse nicht einhält. Dies ist in Kapitel 8.3 des Erläuterungsberichtes korrekt dargelegt.

3.5 Verkehrsintensives Vorhaben (ViV)

3.5.1 Ausgangslage

Verkehrsintensive Vorhaben (ViV) sind Vorhaben, welche 2'000 oder mehr Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) erzeugen (Art. 91a ff. BauV). Dabei gilt jede Zufahrt und jede Wegfahrt mit Personenwagen als eine Fahrt; nicht mitgezählt werden Zulieferfahrten und Fahrten für die Wohnnutzung. Bei DHE kann es sich um ein ViV handeln, dies ist jedoch nicht zwingend.

ViV zählen zu den Anlagen nach Art. 8 Abs. 2 RPG mit bedeutenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt, welche eine Grundlage in der Richtplanung benötigen. Soll eine bestehende ViV-Anlage geändert oder eine neue realisiert werden, so sind die Anforderungen gemäss Massnahmenblatt B_02 des kantonalen Richtplans sowie der Bauverordnung (Art. 91a ff. BauV) massgebend.

ViV-relevante Änderungen auf Stufe Nutzungsplanung können erst dann genehmigt werden, wenn ein nach den neuen Vorgaben geprüfter ViV-Standort im kantonalen oder regionalen Richtplan festgesetzt ist. Für das Gebiet des neuen Seeland Center ist weder in der kantonalen Richtplanung noch im RGKS Biel-Seeland ein ViV-Standort vorgesehen. Die richtplanerische Grundlage für eine ViV-Nutzung an diesem Standort fehlt somit und es ist deshalb sicherzustellen, dass keine fahrtenintensive Nutzung vorliegt. Dies bedingt eine sorgfältige Prüfung des ViV-Potentials.

3.5.2 Anlagenbegriff

Angrenzend an den Planungsperimeter für das Seelandcenter befindet sich das Einkaufszentrum Hirschenmarkt. Im Erläuterungsbericht auf Seite 17f wird erwähnt, dass der Hirschenmarkt und das Seelandcenter mit einem neuen Durchgang verbunden werden sollen und eine umfassende Verkaufsinfrastruktur darstellen sollen. Aus Sicht ViV ist es von Bedeutung, ob die beiden Anlagen ein einzeln oder als Gesamtanlage zu betrachten sind. Entsprechend ist im Erläuterungsbericht darzulegen, inwiefern ein organisatorischer, räumlicher und/oder funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Anlagen besteht (**GV**).

3.5.3 Fahrtenpotential

Das Fahrtenpotenzial hängt von verschiedenen Faktoren ab, beispielsweise von Art und Mass der Nutzung, des Standortes, der Anzahl Parkplätze, des Umfeldes. Das Parkplatzangebot soll nicht erhöht, sondern aufgrund der zentralen Lage und Anbindung des Areals an den Bahnhof reduziert werden. Somit sollen neu ausgehend von dem im Richtprojekt geplanten Nutzungen 95 Parkplätze der Verkaufsnutzung sowie 145 der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Es werden 1'235 Fahrten DTV für den Verkauf sowie 435 Fahrten DTV für das Wohnen prognostiziert.

Aufgrund der gemäss Richtprojekt vergleichsweise geringen Erhöhung der Verkaufsflächen ist die Ableitung der zukünftigen Fahrten basierend auf dem Ist-Zustand nachvollziehbar. Dadurch erhält die aktuell bestehende Fahrtenzahl eine noch grössere Wichtigkeit. Die dazu gemachten Angaben im Erläuterungsbericht basieren auf der Aussage, dass nur 95 Parkplätze genutzt werden. Gemäss Vorgaben der Bau-

verordnung wären aufgrund der im Richtprojekt geplanten Verkaufsnutzungen im Minimum 179 und im Maximum 261 Parkplätze zu erstellen

Wieso sind 100 Parkplätze ungenutzt? Stützt sich diese Aussage auf durchgeführte Erhebungen? Es fehlen hier Erläuterungen zur Nutzung der Parkplätze. Der Erläuterungsbericht ist mit Angaben und Belegen zu den Ist-Fahrten und den genutzten Parkplätzen zu ergänzen (**GV**).

Da das Fahrtenpotenzial über die Parkplätze abgeschätzt wird, ist die gemäss Baugesetzgebung zu erstellende Parkplatzzahl relevant. Gemäss den Erläuterungen weicht die für die Verkaufsnutzung angestrebte Parkplatzzahl (95 Parkplätze) vom oben erwähnten Minimalbedarf (mind. 179 Parkplätze) ab. Nach Art. 54 BauV können in gewissen Fällen besondere Verhältnisse geltend gemacht werden, um vom Minimal- oder Maximalbedarf abzuweichen. Auch wenn die effektiv zu erstellenden Parkplätze erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden müssen, ist die Grössenordnung der Parkplätze für die Abschätzung des Fahrtenpotenzials dennoch bereits jetzt auf Stufe Nutzungsplanung relevant und deshalb zu belegen.

Wenn mind. 179 Parkplätze für die Verkaufsnutzung erstellt werden müssen, führt dies zu einer Fahrtenzahl von rund 2'300 Fahrten DTV, womit ein ViV vorliegen würde. Die ViV-Anforderungen wiederum sind vorliegend nicht erfüllt (siehe Abschnitt 3.5.1).

Somit sind entweder die Anforderungen für ein ViV mit einer entsprechenden Grundlage im RGSK zu erfüllen oder es ist aufzuzeigen und sicherzustellen, dass das Vorhaben kein ViV darstellt (**GV**).

3.6 Lärmschutz

In Kapitel 8.6 des Erläuterungsberichtes ist festgehalten, dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der kantonalen Lärmschutzverordnung mit der geplanten Bebauung eingehalten werden können. Das TBA OIK III hält dazu in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 14. November 2023 zum Strassenlärm fest, dass diese Einschätzung nur stimmt, wenn die Räume im östlichen Bereich gegen die Bielstrasse nur eine gewerbliche Nutzung aufweisen. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne zusätzliche Massnahmen erreicht wird. Nun ist aber dem Art. 5 der UeV zu entnehmen, dass im Baubereich 1 eine Wohnnutzung zulässig ist, lediglich im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastbewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig. Ein Machbarkeitsnachweis bezüglich Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist jeweils im erstmöglichen Verfahren zu erbringen. Ein Lärmgutachten muss aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Grenzwerte eingehalten werden können (**GV**).

3.7 Immissionsschutz

Wie im Erläuterungsbericht in Kapitel 8.6 aufgeführt kommt es durch die Arealentwicklung zu einem erhöhten Fahrtenaufkommen und damit verbunden zu einer Zunahme von Lärm- und Luftemissionen. Durch die Arealentwicklung wird mit ca. 240 zusätzlichen Fahrten gerechnet. Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hält in ihrem Fachbericht vom 28. September 2023 fest, dass es sich um eine plausible Schätzung handelt und dass die Belastbarkeiten auf den relevanten Strassenabschnitten durch den zusätzlich generierten Mehrverkehr nicht überschritten werden. Aus Sicht der Luftreinhaltung kann dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden. Auch aus Sicht des Lärmschutzes (Industrie- und Gewerbelärm) kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

3.8 Hochwasserschutz

Teilbereiche des ÜO-Perimeters liegen im gelben Gefahrengebiet (Gefährdung durch Überschwemmung). Gemäss FB der Abteilung Wasserbau des TBA OIK III liegt die Überflutungshöhe gemäss der Überflutungskarte der Gemeinde Lyss bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis zwischen 443.00 m ü. M. und bei 443.75 m ü.M. Das massgebende Terrain wird im ÜO-Plan pro Baubereich gestützt auf die massgebenden Hochwasserschutzkoten festgelegt (siehe auch Art. 7 Abs. 3 der UeV) und entspricht damit dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lyss. Für die Hochbauten ist der Hochwasserschutz damit gewährleistet.

Für sensible Objekte (z.B. Einstellhallen) sind vorliegend Objektschutzmassnahmen erforderlich. Die Objektschutzmassnahmen sind auf das 300-jährliche Ereignis zu dimensionieren. Unter Art. 30 der UeV ist festgehalten, dass im Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen sind. Geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz sind jedoch nicht erst im Baubewilligungsverfahren, sondern bereits auf Stufe Nutzungsplanung mittels Gutachten nachzuweisen und in den UeV grundeigentümergebunden zu verankern. Siehe dazu auch unsere Bemerkung unter Abschnitt 4.2 dieses Vorprüfungsberichtes (**GV**).

3.9 Energie

Die Abteilung Energie des AUE hält fest, dass die Energievorschriften (Art. 28 in den UeV) der aktuellen Energiegesetzgebung und den kantonalen Mustern für kommunale Energievorschriften entsprechen

Auf Seite 30 des Erläuterungsberichtes ist aufgeführt, dass die Flachdächer, sofern sie nicht begehbar sind, mit Solaranlagen belegt werden sollen. Das AUE weist darauf hin, dass Solaranlagen nach Art. 6 BewD baubewilligungsfrei sind, wenn sie den kantonalen Richtlinien entsprechen und keine Schutzobjekte betroffen sind. Es wird allerdings empfohlen, unter Artikel 15 der UeV explizit festzuhalten, dass Solaranlagen auf den begrünten Dachflächen zulässig sind.

4. Planungsinstrumente

4.1 Überbauungsplan

4.1.1 Überschneidungen im Aussenraum

Bezüglich der Nutzungszuweisung überschneiden sich der öffentliche zugängliche Aussenraum, der halböffentlich zugängliche Aussenraum und der öffentliche Platz. Ist es gewollt, dass beispielsweise Veloabstellplätze im halböffentlichen als auch im öffentlich zugänglichen Aussenraum zu liegen kommen?

4.1.2 Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV / Fläche für Kinderspielplätze nach Art. 45 BauV

Eine weitere Überschneidung ist bei der gemeinschaftlichen Grünfläche, dem Bereich für Kinderspielplätze und dem Bereich für grössere Spielflächen zu finden. Es ist klar zu trennen zwischen dem Bereich für die grössere Spielfläche, die gemäss Art. 46 BauV ab einer bestimmten Anzahl Familienwohnungen im ÜO-Perimeter zu sichern ist, und dem Bereich für einen Kinderspielplatz / Grünfläche. Siehe dazu auch unsere Ausführungen zu Art. 22 / Art. 23. Gemäss Erläuterungsbericht sollen 104 neue Wohnungen entstehen. Dies bedeutet, dass gestützt auf Art. 46 Abs. 2 BauG eine grössere Spielfläche von 600m² entstehen soll. Nicht gesichert / resp. unklar ist mit der Regelung in Art. 22 und auch mit Art. 23, wo der Kinderspielplatz realisierbar ist. Gemäss Art. 18 dient der private Aussenraum den direkt anstossenden Wohnungen im 1. Vollgeschoss als privater Garten oder als Aufenthaltsfläche. Im privaten Aussenraum können deshalb die geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht vorgesehen werden. Es ist auf Stufe Nutzungsplanung sicherzustellen, dass ein genügend grosser Bereich für die gesetzlich geforderte Spielfläche festgelegt ist (beträgt die im ÜO-Plan ausgewiesene Fläche S wirklich 600m²?). Bezüglich des Kinderspielplatzes muss klar sein, in welchem zulässigen Bereich sich ein Kinderspielplatz realisieren lässt (**GV**).

4.2 Überbauungsvorschriften

Artikel	Anpassungsbedarf
Art. 8 Abs. 1	Für Pergolen und Sonnensegel sind keine maximalen Flächen festgelegt (H).
Art. 8 Abs. 2	Der unter Abs. 2 verwendete Begriff «maximale Höhe» ist nicht BMBV-konform

	und anzupassen, Bsp. Gesamthöhe (GV).
Art. 13	Einzelne Elemente des Richtprojektes werden in den Überbauungsvorschriften verbindlich verankert. Die im Richtprojekt entsprechend definierten Elemente sind verbindlich und als orientierend definierte Elemente sind wegleitend und somit nicht verbindlich. Eine solche Zweiteilung zulässig. Da ein Teil verbindlich ist, müssen diejenigen Teile des Richtprojektes, die verbindlich sein sollen (Schlussbericht mit Projektdokumentation vom Dezember 2022, Seite 17, Kapitel 5 Konstituierende Elemente) in den Anhang der UeV aufgenommen werden (GV).
Art. 14	Abs. 4: Es besteht hier ein Widerspruch, der zu bereinigen ist. Das Richtprojekt soll die Gestaltung der Fassade «illustrieren» (diese Formulierung hat keinen verbindlichen Charakter, gleichzeitig soll das Richtprojekt bezüglich der Gestaltungsidee der Fassade «verbindlich» sein (GV). Abs. 5: Es ist festgehalten, dass die Fassadengestaltung dem Beurteilungsgremium im Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung vorgelegt werden soll. Wenn aber das Richtprojekt bzgl. die Fassadengestaltung gemäss Abs. 4 verbindlich sein soll, so kann davon nicht mehr abgewichen werden (GV).
Art. 15 Abs. 3	Der unter Abs. 3 verwendete Begriff «Aufbauten» ist nicht BMBV-konform und zu korrigieren in «Dachaufbauten» (GV). Ebenfalls anzupassen ist unter Abs. 3 « (...) ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion (...) » in: « (...) ab den im Überbauungsplan pro Baubereich bezeichneten Gesamthöhen (...) », damit die gleiche Bezeichnung wie unter Art. 7 Abs. 3 verwendet wird (Hinweis).
Art. 16	Analog zu Art. 14 Abs. 4 und 5 besteht auch hier ein Widerspruch zwischen «illustrierend» und «verbindlich», der zu bereinigen ist (GV).
Art. 19	Der Begriff halböffentlicher Aussenraum ist missverständlich. Wir weisen darauf hin, dass mit dieser Festlegung kein Enteignungstitel verbunden ist (H). Wir empfehlen, den Begriff «gemeinschaftlicher Aussenraum» zu verwenden, um Missverständnisse zu vermeiden. Dies gilt für alle Artikel der UeV, in denen von «halböffentlicher Aussenraum» die Rede ist. (E).
Art. 22 und Art. 23 in Verbindung mit Art. 18	Gemäss Art. 18 dient der private Aussenraum den direkt anstossenden Wohnungen im 1. Vollgeschoss als privater Garten oder als Aufenthaltsfläche. Im privaten Aussenraum können deshalb die geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht vorgesehen werden. Art. 22 und 23 sind entsprechend anzupassen (GV).
Art. 24 Abs. 4	Die Prüfung der Verkehrssicherheit kann nicht ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden (GV).
Art. 30	Geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz sind auf Stufe Nutzungsplanung mittels Gutachten nachzuweisen und in den UeV grundeigentümergebunden zu verankern (GV).

5. Weiteres Vorgehen

Die Planung ist zu bereinigen und uns bezüglich der Nachweise zur ViV-Thematik und der Beschattungsdauer beim Ersatzneubau am Juraweg zu einer abschliessenden Prüfung zuzustellen.

Anschliessend kann die Planung nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Planung von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen (Art- 120 Abs. 1 BauV).

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

Fabienne Schwab Hepp
Raumplanerin

Fachberichte

- Tiefbauamt (TBA) Oberingenieurkreis (OIK) III, Abteilung Wasserbau, FB vom 19. Dezember 2023
- Tiefbauamt (TBA) Oberingenieurkreis (OIK) III, Strasseninspektorat, FB vom 13. September 2023 sowie ergänzender FB zum Lärm vom 14. November 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz (IMM), FB vom 28. September 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), FB vom 25. August 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Energieplanung, Mail vom 18. August 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Eoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen