



Einwohnergemeinde Safnern

Überbauungsordnung Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung

Erläuterungsbericht

Änderung nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2017
im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung

Öffentliche Auflage

Die Änderungen sind im Dokument rot markiert.

Inhalt des Dossiers:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan und Baureglement
- **Erläuterungsbericht**
- Mitwirkungsbericht

29. Mai 2018

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Thomas Berz
Laura Chavanne
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Planungsorganisation	5
1.3 Grundlagen	6
2. Neuplanung des Gebiets Stygräbe	7
2.1 Ziele	7
2.2 Rahmenbedingungen	7
2.3 Erschliessungs- und Bebauungskonzept	8
2.4 Aufteilung des Planungsgebiets.....	9
2.5 Ausnützung und Mehrwertabschöpfung	11
3. Überbauungsordnung Stygräbe Nord	12
4. Änderung der Grundordnung (ZPP Stygräbe Süd)	16
4.1 Änderung des Zonenplans.....	16
4.2 Änderung des Baureglements.....	17
5. Planerlassverfahren	19
5.1 Mitwirkung	19
5.2 Vorprüfung.....	20
5.3 Öffentliche Auflage.....	20
5.4 Beschluss	20
5.5 Änderung nach dem Beschluss	20

Anhang 1: Karte Rahmenbedingungen

Anhang 2: Schnitte / Bebauungsmöglichkeiten

Anhang 3: Vorprüfungsbericht AGR vom 25. März 2015

Anhang 4: Bereinigung der Vorprüfung

Anhang 5: Abschliessender Vorprüfungsbericht AGR vom 7. März 2016

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag

Planungsgebiet

Das Gebiet Stygräbe umfasst 18'000 m² und ist mit einer unbebauten Fläche von rund 11'000 m² eine der grössten Baulandreserven in Safnern. Das Gelände am Südhang des Büthenbergs ist eine attraktive Wohnlage. Die teilweise sehr starke Hangneigung und die exponierte Lage stellen erhöhte Anforderungen an Erschliessung und Bebauung.

Geltende UeO

Für das Gebiet besteht eine Überbauungsordnung (UeO), die am 29.08.1988 von der kantonalen Baudirektion genehmigt wurde. Trotz mehreren Änderungen der UeO wurden bis heute nur zwei neue Wohnbauten realisiert (Parzelle 690 und 719). Mit einer Neufassung der UeO sollen die Baumöglichkeiten verbessert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

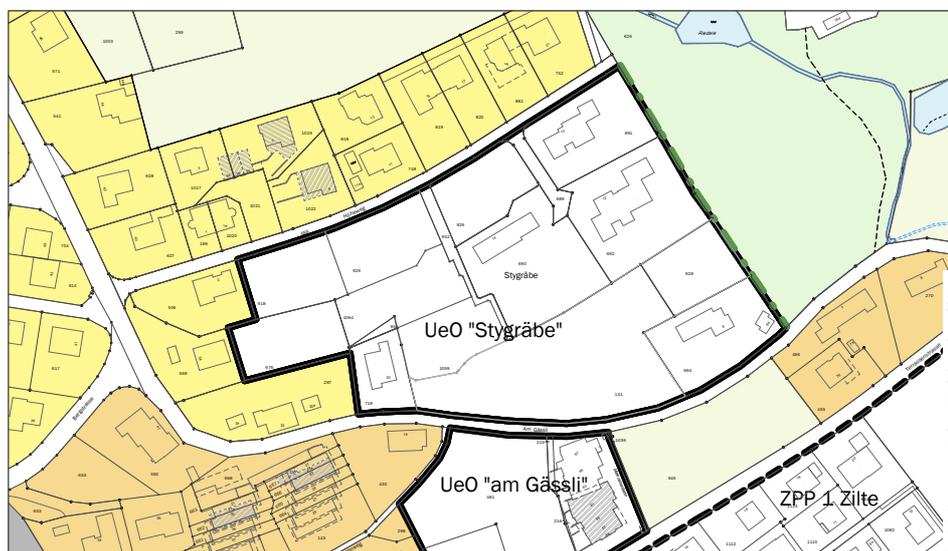


Abbildung 1: Perimeter der Überbauungsordnung „Stygräbe“ gemäss Zonenplan

1.2 Planungsorganisation

Planungsbehörde

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Safnern. Die Gemeindeversammlung hat die Beschlusskompetenz.

Bearbeitung

Der Gemeinderat hat das Planungsbüro BHP Raumplan (Bern) mit der Überarbeitung der Überbauungsordnung „Stygräbe“ beauftragt.

Planungsausschuss

Zur Begleitung und Koordination der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat den folgenden Planungsausschuss eingesetzt:

- Beat Furer, Gemeinderat (Vorsitz)
- Susanna Schlup, Gemeindeverwaltung
- Werner Kaufmann, Kaufmann Partner Architektur AG
- Hans-Ruedi und Sabine Minder, Grundeigentümer
- Walter Fischer, Grundeigentümer
- Susanna Gasser, Grundeigentümerin
- Thomas Berz, BHP Raumplan AG

1.3 Grundlagen

Die Planung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Grundordnung der Gemeinde Safnern, bestehend aus Zonenplan und Baureglement (genehmigt am 30.01.2014)
- Richtplan Verkehr der Gemeinde Safnern (vom Gemeinderat beschlossen am 18. März 2013)
- Reglement über die Spezialfinanzierung Abgeltung der Planungsmehrwerte (von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13. Juni 2012) und die Verordnung über die Spezialfinanzierung Abgeltung der Planungsmehrwerte (vom Gemeinderat beschlossen am 16. Juli 2012)
- Rechtskräftige Überbauungsordnung Nr. 129 „Stygräbe“ (genehmigt am 29.08.1988)
- Baugrunduntersuchung Terrassenhäuser Am Gässli, Geotest AG, Bericht Nr. 05045.1a vom 10. Juni 2005
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011
- **Revision der Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) vom 1. April 2017**

2. Neuplanung des Gebiets Stygräbe

2.1 Ziele

Mit der Neuplanung im Gebiet Stygräbe sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Es sollen eine dichtere Bebauung, flexiblere Bebauungsmöglichkeiten und eine kleinteiligere Parzellierung ermöglicht werden.
- Die einzelnen Parzellen sollen weiterhin individuell verkauft und überbaut werden können.
- Die Dachgestaltung mit Flachdächern soll beibehalten werden.
- Das Gebiet Stygräbe ist vor allem durch die Aussicht eine sehr attraktive Wohnlage. Diese Aussicht soll beibehalten und durch Rückschnitt und Pflege der bestehenden Hecke am Gässli verbessert werden.

2.2 Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen (vgl. Karte im Anhang 1):

<i>Topografie</i>	Der nördliche Teil des Planungsgebiets weist eine leichte bis mittlere Hangneigung auf, während der südliche Teil sehr steil ist. Die Topografie hat Auswirkungen auf Bebauung und Erschliessung.
<i>Erschliessung</i>	Eine einzige Strassenerschliessung für das gesamte Gebiet ist aufgrund des steilen Geländes nicht möglich. Die Zufahrt erfolgt getrennt: zum nördlichen Teil ab Höhweg, zum südlichen Teil ab Gässli.
<i>Fusswegverbindung</i>	Der kommunale Richtplan Verkehr sieht eine Fortsetzung des Haldenwegs (Fusswegverbindung zwischen der Bergstrasse bzw. der Schulanlage Räbli und dem Gässli) durch das Gebiet Stygräbe vor. Die im Richtplan vorgesehene Wegführung vom Gässli in West-Ost-Richtung zum Waldrand wird jedoch als nicht zweckmässig erachtet, da die Fortsetzung des Wegs im Wald fehlt. Als bessere Lösung wird eine Wegverbindung vom Gässli durch das Areal zum Höhweg erachtet, von wo aus ein Anschluss an das Wegnetz im Wald besteht.
<i>Waldabstand</i>	Der Waldabstand von 15.00 m gemäss bisheriger UeO kann nach Absprache mit der zuständigen Waldabteilung des Amts für Wald des Kantons Bern (KAWA) beibehalten werden. Die Wald-Baulinie wird in der UeO festgelegt und ist vom Amt für Wald zu genehmigen.
<i>Quellfassung</i>	Auf der Parzelle 131 befindet sich eine Brunnstube. Es besteht ein Quellenrecht zu Gunsten der Parzellen 446 und 511 (Brüelweg). Die Grundeigentümer benützen diese Quelle für ihre Wasserversorgung. Die Auswirkungen einer Überbauung auf die Quellfassung sind nicht bekannt. Allfällige Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Überbauung des Areals sind privatrechtlich zu regeln.
<i>Naturgefahren</i>	Die Parzellen 131 und 928 befinden sich teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Hangrutschungen). Es sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen.

Hecke

In Absprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), ist die bestehende Hecke auf einer Breite von 7m zu erhalten. Die Bäume dürfen gefällt werden, wenn Ersatz geleistet wird. Die Pflege und der Unterhalt der Hecke sind in der Überbauungsordnung sicherzustellen.

Abwasserleitung

Über die Parzellen 689, 690 und 131 führt eine öffentliche Abwasserleitung. Eine allfällige Verlegung ist mit der Leitungseigentümerin (Einwohnergemeinde Safnern) zu vereinbaren und geht zu Lasten der Bauherrschaft.

2.3 Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Ausgehend von den Zielen und Rahmenbedingungen wurde ein neues Erschliessungs- und Bebauungskonzept für das Gebiet Stygräbe erarbeitet. Das Konzept wird nachfolgend erläutert. Die Skizze in Abbildung 2 illustriert die wesentlichen Konzeptelemente.



Abbildung 2: Illustrationsskizze zum Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Nördlicher Teil

Geltende UeO mit niedriger Dichte

Für den nördlichen Teil schreibt die geltende UeO eine lockere Bebauung mit eng definierten Baubereichen auf grosszügigen Parzellen (je ca. 1'000 m²) vor. Daraus resultiert eine sehr niedrige, nicht mehr zeitgemässe Dichte.

Bebauungskonzept

Das neue Bebauungskonzept ermöglicht demgegenüber kleinere Parzellen, eine flexiblere Gestaltung und den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern **und Mehrfamilienhäusern:**

- Das bestehende Bebauungsmuster mit hangparallelen Bauten wird weitergeführt. In drei Zeilen sind acht Baubereiche angeordnet.
- Um eine übermässige Riegelwirkung zu verhindern und Durchblicke offen zu halten, darf auf einem Drittel jedes Baubereichs nur eingeschossig gebaut werden. Auf zwei Dritteln sind zwei Geschosse möglich. Dies ermöglicht z.B. zwei Einfamilienhäuser mit dazwischenliegenden Garagen.
- Soweit möglich werden die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten (Höheweg, Strassenparzelle 689, Wegrecht über Parzelle 38) genutzt. Für die übrigen Baubereiche in der mittleren und unteren Zeile ist eine neue Erschliessungsstrasse nötig.
- Die private Parkierung erfolgt individuell. Besucherparkplätze sind zentral entlang der Erschliessungsstrasse angeordnet.
- Ein öffentlicher Fussweg führt vom Gässli (Fortsetzung Haldenweg) durch das Areal zum Höheweg.

Mehr Wohnungen auf gleicher Fläche

Durch die grösseren Baubereiche und die ein- bis zweigeschossige Bauweise kann die Zahl der Wohneinheiten ~~auf ca. 16 erhöht~~ **mehr als verdoppelt** werden (gegenüber 8 Wohneinheiten gemäss geltender UeO). Trotz der höheren Ausnutzung bleibt die bauliche Dichte verträglich und mit der umgebenden Bebauung vergleichbar.

Südlicher Teil

Geltende UeO mit Terrassenhäuser

Im südlichen Teil mit starkem Gefälle sieht die geltende UeO Terrassenhäuser mit gemeinsamer Einstellhalle vor. Lage und Abmessung der Gebäude sind detailliert festgelegt. Die vorgegebene Bauweise erwies sich in der Vergangenheit als zu aufwändig und nicht realisierbar.

Bebauungskonzept

Als Alternative zu Terrassenhäusern sind an der ausgeprägten Hanglage auch andere Bebauungsformen möglich. Die Skizze in Abbildung 2 zeigt ein beispielhaftes Überbaumungsmuster:

- Drei hangparallel angeordnete Baubereiche, in denen Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser erstellt werden können. Pro Baubereich sind je nach Gebäudetyp 1 bis 6 Wohneinheiten möglich.
- Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss.
- Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstrasse ab dem Gässli. Die private Parkierung erfolgt individuell, Besucherparkplätze sind zentral angeordnet.

2.4 Aufteilung des Planungsgebiets

Unterschiedliche Bauabsichten

Im Lauf des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass die Grundeigentümer im Planungssperimeter unterschiedliche Bauabsichten haben. Im nördlichen Teil bestehen klare Vorstellungen über das Bebauungsmuster und konkrete Bauabsichten für mindestens fünf Grundstücke. Demgegenüber hat die Eigentümerschaft im südlichen Teil keine konkreten Bauabsichten.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage haben sich Gemeinderat und Grundeigentümer für eine Aufteilung des Planungsgebiets entschieden:

UeO Stygräbe Nord

- Im nördlichen Teil sind die Voraussetzungen für eine Neufassung der UeO gegeben. Auf der Basis des oben erläuterten Erschliessungs- und Bauungskonzepts soll die neue Überbauungsordnung „Stygräbe Nord“ erlassen werden (vgl. Kapitel 3).

ZPP Stygräbe Süd

- Im südlichen Teil ist der Erlass einer UeO zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Es besteht das Risiko, dass Festlegungen getroffen werden, die den Bedürfnissen der (künftigen) Bauherrschaft nicht entsprechen. Stattdessen soll das Gebiet in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP Stygräbe Süd) überführt werden (vgl. Kapitel 4). In einem neuen Artikel im Baureglement werden die Grundsätze der Nutzung und Gestaltung festgelegt. Gestützt darauf kann der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt – wenn konkrete Bauabsichten bestehen – eine Überbauungsordnung erlassen.

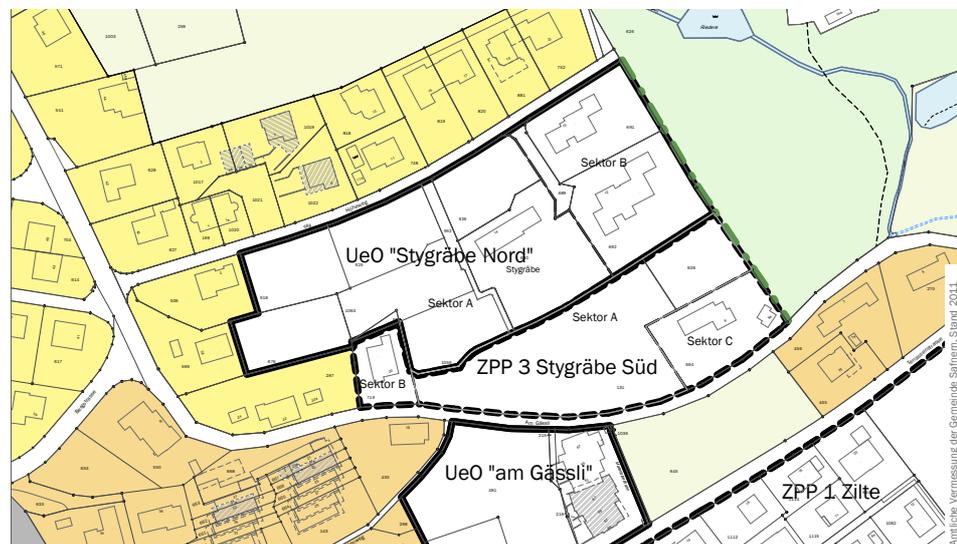


Abbildung 3: Aufteilung des Planungsgebiets:
UeO Stygräbe Nord und ZPP 3 Stygräbe Süd mit Sektoren

Gemeinsames Genehmigungsverfahren

Die UeO Stygräbe Nord und die ZPP Stygräbe Süd ersetzen zusammen die geltende UeO Stygräbe vom 29.08.1988. Die Schaffung der ZPP Stygräbe Süd bedingt eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements.

Der Erlass der UeO Stygräbe Süd und der ZPP Stygräbe Nord erfolgt im gleichen Genehmigungsverfahren.

2.5 Ausnützung und Mehrwertabschöpfung

Ausnützung

Die UeO Stygräbe Nord und die ZPP Stygräbe Süd ermöglichen eine höhere Ausnützung als die geltende UeO. Die Tabelle zeigt die Erhöhung der Geschossflächenziffer GFZ:

	GFZ bisher	* GFZ neu
UeO Stygräbe Nord	0.33	0.52 0.54
ZPP Stygräbe Süd	0.44	0.49 0.56
Total	0.37	0.52 0.54

** Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer wurde die Fläche der Detailerschliessung nicht von der Landfläche abgezogen. Dies wurde korrigiert, weshalb eine höhere Geschossflächenziffer (bei unveränderter Geschossfläche) resultiert.*

Abbildung 4: Bisherige und neue Ausnützung
(Geschossflächenziffer GFZ = Geschossfläche : Landfläche)

Geschossfläche

Die Erhöhung der Geschossflächenziffer fällt v.a. im nördlichen Teil ins Gewicht, wo die geltende UeO eine sehr lockere Bebauung mit niedriger Dichte vorsah. Mit der neuen UeO Stygräbe Nord kann rund 1'480 m² mehr Geschossfläche erstellt werden (+ 58%).

In der ZPP Stygräbe Süd kann im Vergleich zur geltenden UeO rund 420 m² mehr Geschossfläche erstellt werden (+ 22%).

Mehrwertabgabe

Der Mehrwert, der aus der zusätzlichen Geschossfläche entsteht, unterliegt der Mehrwertabschöpfung gemäss Reglement und Verordnung der Einwohnergemeinde Safnern.

Die Mehrwertabgabe wird vor der öffentlichen Auflage in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geregelt.

3. Überbauungsordnung Stygräbe Nord

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften zur UeO Stygräbe Nord.

A Allgemeines

*Planungszweck
Art. 1*

Mit der Überbauungsordnung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit das Areal überbaut werden kann. Der Artikel nennt die Ziele, die mit der Überbauungsordnung erreicht werden sollen.

*Wirkungsbereich
Art. 2*

Die Überbauungsordnung Stygräbe Nord umfasst die Parzellen 676, 689, 690, 691, 692, 918, 925, 926, 951, 952, 1059 und 1064.

Der Wirkungsbereich ist in die Sektoren A und B unterteilt.

*Stellung zur Grundordnung,
Art. 3*

Die Vorschriften des Baureglements gelten auch für die Überbauungsordnung, sofern diese nichts anderes bestimmt.

*Bestandteile
Art. 4*

Die UeO Stygräbe Nord besteht aus dem Überbauungsplan 1:500 und den Überbauungsvorschriften, welche die verbindlichen Festlegungen enthalten. Der vorliegende Erläuterungsbericht hat orientierenden Charakter.

*Inhalte Überbauungsplan,
Art. 5*

Im Überbauungsplan wird unterschieden zwischen Inhalten, die verbindlich festgelegt werden, und Inhalten, die nur hinweisenden Charakter haben.

B Nutzung und Bebauung

*Nutzungsart
Art. 6*

Die Wohnzone dient dem Wohnen. Stille Gewerbe können bewilligt werden, wenn sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (Art. 90 Bauverordnung). Zulässig sind freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser. **In den beiden unteren Zeilen (Baubereiche A4 bis A8) sind auch Mehrfamilienhäuser (Häuser mit Geschosswohnungen) zugelassen.**

*Baubereiche
Art. 7*

Alle Hauptbauten, An- und Kleinbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Damit wird das überbaubare Gebiet klar definiert. Unterirdische Bauten dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen (Art. 5 BMBV).

Im Sektor A bleibt die Anzahl Baubereiche gegenüber der bisherigen UeO unverändert. Die einzelnen Baubereiche sind aber grösser und erlauben den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern.

*Bereich Hauszugang
Art. 8*

Der Bereich Hauszugang dient als Vorbereich zu den Gebäuden. Er kann für Hauseingänge, Treppen, Rampen, Garagenvorfahrten und Kleinbauten wie Fahrradunterstände genutzt werden. Auch ungedeckte Autoabstellplätze sind zulässig, z.B. vor Garagen oder Carports, die innerhalb des Baubereichs erstellt werden müssen. Die Anordnung der Abstellplätze darf die Zu- und Wegfahrt nicht behindern. Nicht erlaubt ist Längsparkierung entlang der Baubereiche. Entlang des Höhwegs gelten die Bauabstände gemäss Art. 24 Baureglement.

Bereich Gartensitzplatz
Art. 9

Der Bereich Gartensitzplatz dient als Übergang zwischen Gebäude und Aussenraum. Er kann für Terrassen, überdachte Aussensitzplätze, Pergolen und Windschutzwände genutzt werden. Geschlossene Räume, Wintergärten und dgl. sind nicht zulässig. Das Terrain kann bis zum Niveau des Erdgeschosses aufgeschüttet werden, um einen dem Wohnraum vorgelagerten, ebenen Aussenraum zu schaffen.

Nutzungsmass
Art. 10

Das Bauvolumen wird durch die Baubereiche, die Bauhöhe und die Geschosshöhe definiert. Die Gebäudelänge, die Gebäudeabstände und die Geschossfläche werden nicht vorgegeben.

- Sektor A

Im Sektor A können innerhalb der zulässigen Bauhöhe maximal zwei Vollgeschosse erstellt werden. Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse (vgl. Schnitte im Anhang 2) sind möglich. Die zulässige Bauhöhe wird innerhalb der Baubereiche abgestuft. Ein Drittel der Baubereichslänge darf nur eingeschossig bebaut werden. Damit werden Durchblicke von den dahinter liegenden Grundstücken gesichert. Abbildung 2 auf Seite 8 zeigt eine mögliche Umsetzung dieser Regelung mit zwei Einfamilienhäusern pro Baubereich und dazwischenliegenden, eingeschossigen Garagen.

In den Baubereichen A4-A8 beträgt die maximale Bauhöhe (einschliesslich Anlagen zur Energiegewinnung) bergseitig 7.0 m und talseitig 7.5 m. Diese Masse gelten auf höchstens zwei Dritteln der Baubereichslänge. Für ein Drittel der Baubereichslänge beträgt die maximale Bauhöhe bergseitig 3.0 m.

Für die Baubereiche A1-A3 werden mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung am Höhweg tiefere Bauhöhen festgelegt. Die maximale Bauhöhe wird durch absolute Höhenkoten definiert. Diese dürfen von den Gebäuden (einschliesslich Anlagen zur Energiegewinnung) nicht überschritten werden. Die Höhenkoten richten sich nach dem Niveau des Höhwegs. Auf zwei Dritteln der Baubereichslänge dürfen die Gebäude den Höhweg um max. 5.30 m überragen, auf einem Drittel der Baubereichslänge um max. 2.80 m.

Die bisherige UeO beschränkt die Bauhöhe (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung) bergseitig auf 4.25 m, das entspricht ca. 4.05 m über dem Niveau des Höhwegs. Die neue Regelung bedeutet eine Erhöhung der bergseitigen Bauhöhe um ca. 1.25 m in den Baubereichen A1-A3 und um ca. 2.25 m in den Sektoren A4-A8.

Die Baubereiche A1-A3 im flacheren nördlichen Teil sind um 1.5 m tiefer als die Baubereiche A4-A8 im steileren Gelände. Gleichzeitig dürfen die Baubereiche A1-A3 nur zu 7/8 überbaut werden. Diese Regelung ermöglicht einen grösseren Spielraum für die Anordnung der Bauten (z.B. Winkelform).

Mit diesen Vorgaben kann in den Baubereichen A1-A8 eine oberirdische Geschossfläche von je ca. 460 bis 540 m² realisiert werden. Die bisherige UeO ermöglichte oberirdische Geschossflächen von ca. 320 m² pro Baubereich.

Gemäss Art. 8a BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn sie optimal genutzt werden. Dazu muss gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden. Für Safnern hat sich diese an der in Art. 11c Abs. 1 BauV veranker-

ten Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0,5 für den Raumtyp „Gemeinden der zentrumsnahen ländliche Gebiete“ zu orientieren. Mit der in Abs. 1 Bst. f festgelegten minimalen Geschossfläche oberirdisch wird diese Vorgabe erfüllt.

- Sektor B Für den Sektor B entsprechen die baulichen Masse (Grenzabstände, Gebäudelänge, Geschosszahl und Fassadenhöhe) den Bestimmungen des Baureglements für die Wohnzone W2. Sie wurden an die Definitionen der BMBV angepasst.

Bau- und Dachgestaltung, Art. 11 und 12 Die hangparallele Ausrichtung der Baubereiche ermöglicht eine unabhängige Realisierung der einzelnen Gebäude und eine Orientierung der Wohnungen und Aussenräume auf die Aussichtslage Richtung Süden bzw. Südosten. Angesichts der exponierten Hanglage wird eine zurückhaltende Gestaltung und Materialisierung vorgeschrieben. Im Interesse einer ruhigen Gesamtwirkung sind nur Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind zwecks Wasserrückhalt und Entlastung der Siedlungsentwässerung extensiv zu begrünen.

Waldabstand Art. 13 Der Waldabstand von 15.0 m entspricht der bisherigen UeO und wurde von der zuständigen Waldabteilung bestätigt.

C Aussenraum und Terraingestaltung

Die Festlegungen zum Aussenraum und zur Terraingestaltung bezwecken in die Einpassung der Überbauung in die Hanglage und das Sicherstellen einer hohen Wohnqualität mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.

Grünbereich Art. 14 Die Grünbereiche zwischen den Baubereichen dienen als private Aussenräume und Gärten. Hecken und Zäune sind erlaubt, dürfen aber eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Damit soll eine gewisse optische Durchlässigkeit gewahrt bleiben. Flächen für Kinderspielplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gemäss Art. 44 und 45 BauV anzulegen. Ihre Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Spielfläche am Höheweg ist eine gemeinschaftliche Anlage und steht den Bewohnerinnen und Bewohnern der Baubereiche A1-A7 zur Verfügung. Erstellung und Unterhalt der Spielfläche werden vertraglich geregelt.

Terraingestaltung Art. 15 Bei der Gestaltung der Grünbereiche ist die Topografie zu berücksichtigen. Für Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Regelungen des Baureglements.

Bäume Art. 16 Die Hochstammbäume strukturieren und gestalten die gemeinschaftlichen Bereiche. Sie sind zwingend mit der Erstellung der Anlagen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

Umgebungsgestaltungsplan, Art. 17 Der Umgebungsgestaltungsplan ist eine zwingende Voraussetzung für die Beurteilung und Bewilligung von Baugesuchen.

D Erschliessung und Parkierung

Strassenerschliessung Art. 18 Die Zufahrt zu den Baubereichen im Sektor A erfolgt, direkt ab Höheweg (Baubereiche A1-A3), über eine neue Detailerschliessungsstrasse (Baubereiche A4, A5 und A8) bzw. über die bestehende Erschliessung (Baubereiche A6 und A7). ~~bzw. über die Parzelle 569 Baubereich A8, das Wegrecht ist im Grundbuch ein-~~

getragen). Die Zufahrt zum Baubereich A8 ist auch über die Parzelle 569 möglich. Das Wegrecht ist im Grundbuch eingetragen.

Der Sektor B ist bereits überbaut und die Erschliessung ist geregelt.

Notzufahrt
Art. 19

Der Artikel regelt die Notzufahrt zu den einzelnen Sektoren.

Parkierung
Art. 20

Die Parkierung erfolgt vollständig innerhalb des UeO-Perimeters. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu erstellen. Die zentralen Besucherparkplätze entlasten die Grundstücke von zusätzlicher Parkierung.

Im Sektor A sind die Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Baubereichs bzw. des Bereichs Hauszugang zu erstellen. In den Grünbereichen sind Autoabstellplätze nicht gestattet.

Fussweg
Art. 21

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) durch das Gebiet Stygräbe zum Höheweg vorgesehen. In der UeO wird das obere Teilstück zwischen der ZPP Stygräbe Süd und dem Höheweg geregelt. Das untere Teilstück ist in der ZPP Stygräbe Süd gesichert. Der Fussweg ist privat, das öffentliche Wegrecht ist im Grundbuch eingetragen.

Abwasserleitung
Art. 22

Über die Parzellen 689 und 690 führt eine öffentliche Abwasserleitung. Sie kann zu Lasten des Verursachers verlegt werden. Der neue Leitungsverlauf wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Abfallentsorgung
Art. 23

Für die Sammlung von Haus- und Grünabfällen ist im Sektor A eine zentrale Sammelstelle einzurichten, die durch den öffentlichen Sammeldienst bedient werden kann.

E Weitere Bestimmungen

Energie
Art. 24

Es gilt das Baureglement. Auf zusätzliche Vorschriften wird verzichtet.

Naturgefahren
Art. 25

Das Gebiet Stygräbe ist von einer Gefährdung durch Hangmuren betroffen. Um den Hang zu sichern, ist eine Bebauung von oben nach unten vorzusehen. Ist dies nicht möglich und erfolgt die Bebauung von unten nach oben, müssen die zuerst erstellten Gebäude im unteren Teil des Hanges mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor Hangmuren geschützt werden.

Entwässerung
Art. 26

Für die Entwässerung ist die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde massgebend.

Parzellierung
Art. 27

Die Überbauungsordnung sieht vor, dass die Baubereiche A1-A8 parzelliert werden können. Eine mögliche Parzellierung (für Doppelhäuser) ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

Vereinbarungen
Art. 28

Zwischen der Einwohnergemeinde Safnern und den Grundeigentümern besteht ein Planungs- und Infrastrukturvertrag der u.a. Planung, Erschliessung und Mehrwertabschöpfung regelt.

Inkrafttreten
Art. 29

Der Artikel regelt das Inkrafttreten der Überbauungsordnung.

4. Änderung der Grundordnung (ZPP Stygräbe Süd)

Die Schaffung der Zone mit Planungspflicht ZPP Stygräbe Süd erfordert eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements.

4.1 Änderung des Zonenplans

Im Zonenplan wird der bisherige Perimeter „UeO Stygräbe“ wie folgt aufgeteilt:

- Für den nördlichen Teil (Parzellen 676, 689, 690, 691, 692, 918, 925, 926, 951, 952, 1059 und 1064) wird die neue Überbauungsordnung „Stygräbe Nord“ erlassen. Die Bezeichnung „Stygräbe Nord“ wird gewählt, um die UeO von einer künftigen UeO Stygräbe Süd im Perimeter der ZPP Stygräbe Süd zu unterscheiden.
- Der südliche Teil (Parzellen 131, 694, 719 und 928) wird der neuen Zone mit Planungspflicht „ZPP 3 Stygräbe Süd“ zugewiesen.

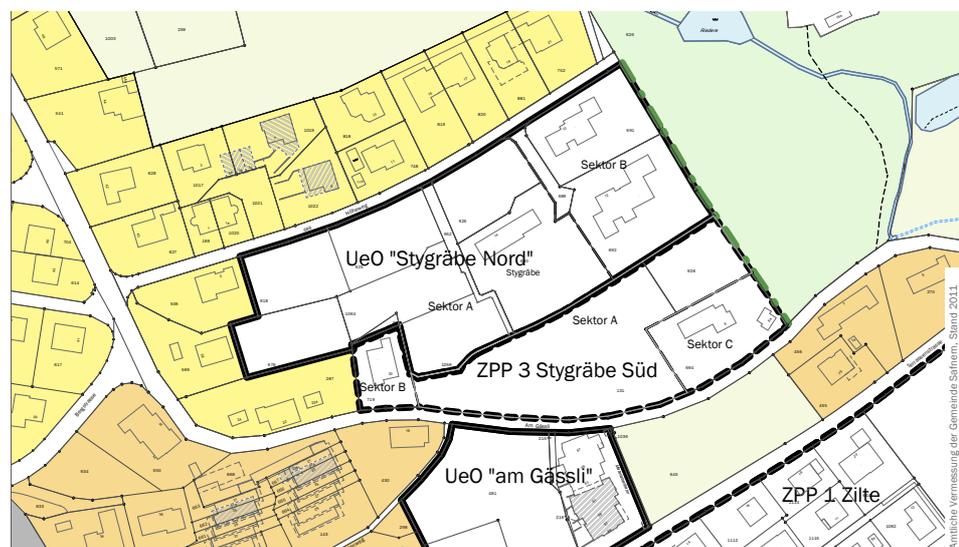
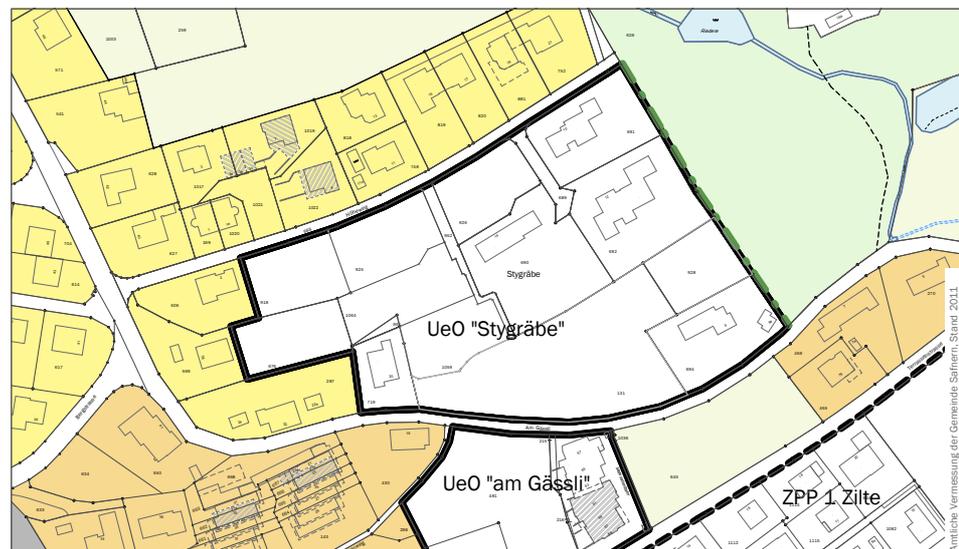


Abbildung 5: Zonenplan alt (oben) und neu (unten)

4.2 Änderung des Baureglements

Im Baureglement wird ein neuer Artikel 56^{bis} mit den Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht „ZPP 3 Stygräbe Süd“ eingeführt. Der Artikel im Wortlaut:

ZPP 3 Stygräbe Süd	Art. 56^{bis}	¹ Die ZPP 3 bezweckt eine der Hanglage angepasste Überbauung, eine qualitätsvolle Bau- und Aussenraumgestaltung und den Schutz vor Hangmuren.
- Zweck		
- Art der Nutzung		² Die ZPP 3 ist für Wohnen bestimmt.
- Mass der Nutzung		³ Im Sektor A gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> – Geschossfläche oberirdisch: max. 2'350 m² / min. 2'110 m² – Höhenkote für Gebäude (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten): max. 494,0 m ü.M.
		⁴ In den Sektoren B und C gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> – kleiner Grenzabstand: min. 5,0 m – grosser Grenzabstand: min. 10,0 m – Gebäudelänge: max. 35,0 m – Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse und Attikageschoss – Fassadenhöhe für Talfassade: max. 7,5 m
		⁵ Zudem gelten in allen Sektoren die folgenden Masse für <ul style="list-style-type: none"> – Kleinbauten und Anbauten: Grenzabstand mind. 2,0 m, Gebäudelfläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig max. 3,0 m – Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m, Grenzabstand min. 1,0 m – Unterirdische Bauten: Grenzabstand min. 1,0 m – Vorspringende Gebäudeteile: zulässige Tiefe max. 2,0 m, zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40% – Gestaffelte Gebäude: Staffelung in der Höhe min. 2,5 m, Staffelung in der Situation mind. 4,0 m – Untergeschoss: max. 1,2 m über Fassadenlinie – Attikageschoss: muss talseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um min. 2,0 m zurückversetzt sein, Höhe max. 3,5 m
- Lärmschutz		⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- Grundsätze		⁷ Es sind nur Flachdächer zugelassen.
	⁸ Die Überbauung im Sektor A ist nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten und gut in die Hanglage einzugliedern. Terrassenhäuser gemäss Art. 23 BauV sind zulässig.	

⁹ Im Sektor A ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) zum Anschlusspunkt gemäss UeO Stygräbe Nord zu schaffen.

¹⁰ Der Aussenraum ist vielfältig nutzbar und naturnah zu gestalten.

¹¹ Die Wildhecke entlang des Gässli ist auf einer Breite von 7,0 m zu erhalten und nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Eingewachsene Einzelbäume dürfen entfernt werden; sie sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

¹² Die ZPP 3 befindet sich teilweise in einem Gefahrengbiet mittlerer Gefährdung (Hangmuren). Solange der obere Teil des Hanges (UeO Stygräbe Nord) nicht überbaut ist, sind Neubauten mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor der Einwirkung von Hangmuren zu schützen.

Erläuterungen zu Artikel 56^{bis}

Zweck	Die ZPP wird erlassen, weil die Hanglage besondere Anforderungen an die Überbauung stellt.
Art der Nutzung Lärmschutz	Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. Stille Gewerbe können bewilligt werden, wenn sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (Art. 90 Bauverordnung).
Mass der Nutzung	<p>Es wird unterschieden zwischen unbebauten Grundstücken (Sektor A) und bebauten Grundstücken (Sektoren B und C).</p> <p>Im Sektor A werden die maximale und minimale Geschossfläche sowie die Bauhöhe festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximale Geschossfläche oberirdisch (2'350 m²) wurde aus der geltenden UeO (Terrassenhäuser) und dem alternativen Bebauungskonzept gemäss Kapitel 2.3 (Einzelbauten) abgeleitet. Gemäss Art. 8a BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn sie optimal genutzt werden. Dazu muss gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden. Für Safnern hat sich diese an der in Art. 11c Abs. 1 BauV verankerten Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0,5 für den Raumtyp „Gemeinden der zentrumsnahen ländliche Gebiete“ zu orientieren. Mit der in Abs. 3 festgelegten minimalen Geschossfläche oberirdisch (2'110 m²) wird diese Vorgabe erfüllt. • Die Bauhöhe wird durch absolute Höhenkoten definiert. Die Gebäude (einschliesslich allfälliger Attikageschosse und Anlagen zur Energiegewinnung) dürfen eine Höhe von 494 m über Meer nicht überschreiten. Die Kote liegt geringfügig über der Bauhöhe der geltenden UeO (ca. 493.75 m über Meer). • Innerhalb dieses Rahmens können die Anzahl Gebäude, die Geschoszahl sowie Gebäudelänge und -breite frei gewählt werden. Dies erlaubt verschiedene Bauformen wie Einzelhäuser oder Terrassenhäuser.

In den Sektoren B und C entsprechen die baulichen Masse (Grenzabstände, Gebäudelänge, Geschosszahl und Fassadenhöhe) den Bestimmungen des Baureglements für die Wohnzone W2.

Sämtliche Masse wurden an die Definitionen der BMBV angepasst.

Grundsätze

Die Grundsätze enthalten wichtige Rahmenbedingungen oder Vorgaben von allgemeinem Interesse:

- In der ganzen ZPP sind nur Flachdächer zugelassen. Um eine gute Eingliederung zu erreichen, ist die Neubebauung im Sektor A nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Die Aussenräume sollen für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar sein und naturnah gestaltet werden.
- Im kommunalen Richtplan Verkehr ist eine Fusswegverbindung vom Gässli (Einmündung Haldenweg) durch das Gebiet Stygräbe zum Höheweg vorgesehen. In der ZPP wird das untere Teilstück vom Gässli bis zur UeO Stygräbe Nord gesichert. Das obere Teilstück bis zum Höheweg wird in der UeO Stygräbe Nord geregelt. Der Fussweg ist privat, das öffentliche Wegrecht ist im Grundbuch eingetragen
- Die bestehende Hecke ist auf einer Breite von 7m geschützt. Die eingewachsenen Bäume dürfen gefällt werden. Sie sind durch neue Hochstamm-bäume zu ersetzen.
- Das Gebiet Stygräbe ist von einer Gefährdung durch Hangmuren betroffen. Um den Hang zu sichern, ist eine Bebauung von oben nach unten vorzusehen. Ist dies nicht möglich und erfolgt die Bebauung von unten nach oben, müssen die zuerst erstellten Gebäude im unteren Teil des Hanges mit geeigneten Objektschutzmassnahmen vor Hangmuren geschützt werden.

5. Planerlassverfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung wurde vom 03. April bis 04. Mai 2014 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Am 22. April 2014 wurde eine öffentliche Fragestunde durchgeführt.

Während der Mitwirkungsfrist gingen 14 Eingaben ein. Eine Zusammenfassung der Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht vom 15. Oktober 2014 dokumentiert. Aufgrund der Mitwirkung wurde die UeO in verschiedenen Punkten angepasst.

Am 8. September 2014 hat der Gemeinderat die Überbauungsordnung Stygräbe zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.2 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Genehmigungsfähigkeit der UeO Stygräbe geprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 25. März 2015 findet sich in Anhang 3. Die vom AGR vorgebrachten Genehmigungsvorbehalte und Hinweise konnten bereinigt werden.

Im Rahmen der Bereinigung der Vorprüfung haben Gemeinde und Grundeigentümer beschlossen, das Planungsgebiet aufzuteilen. Die neue UeO beschränkt sich demnach auf den nördlichen Teil, während für den südlichen Teil eine Zone mit Planungspflicht erlassen wird (vgl. Kapitel 2.4).

Am 30. November 2015 hat der Gemeinderat die überarbeitete Vorlage (UeO Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung) zu Händen der zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die wenigen Vorbehalte des AGR im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 7. März 2016 (siehe Anhang 5) wurden bereinigt.

5.3 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung am 4. Juli 2016 für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage dauerte vom 26. Januar bis 27. Februar 2017. Während der Auflagefrist wurden neun Einsprachen eingereicht.

Die Einspracheverhandlungen fanden am 19., 20. und 24. April 2017 statt. Ergebnis der Einspracheverhandlungen: Drei Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen, sechs Einsprachen wurden vollumfänglich aufrechterhalten.

Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen am 1. Mai 2017 beraten. Er beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, die Einsprachen abzuweisen.

5.4 Beschluss

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung am 1. Mai 2017 beschlossen.

Die Gemeindeversammlung hat die Überbauungsordnung Stygräbe Nord mit Änderung der Grundordnung am 7. Juni 2017 beschlossen.

5.5 Änderung nach dem Beschluss

Änderungen

Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2017 werden folgende Änderungen vorgenommen:

UeO Stygräbe Nord

- **Art. 6 Abs. 1**
Zulassung von Mehrfamilienhäusern in den Baubereich A4 bis A8
Die Änderung ermöglicht die Erstellung von Häusern mit Geschosswohnun-

gen. Die Projektierung hat gezeigt, dass dies für eine wirtschaftliche Bebauung in den Baubereichen A4 bis A8 (steile Hanglage) nötig ist. Die Änderung betrifft die innere Organisation der Häuser, das maximale äussere Gebäudevolumen bleibt unverändert.

Beschränkung auf 20 Familienwohnungen

Die Beschränkung ist nötig, weil die im Überbauungsplan eingetragene grössere Spielfläche weniger als 400 m² umfasst. Mit der Revision der Bauverordnung vom 1. April 2017 wurde der Schwellenwert für Spielflächen unter 400 m² von 19 auf 20 Familienwohnungen angehoben (Art. 46 Abs. 2 BauV).

- Art. 10 Abs. 1 Bst f

Festlegung der minimalen Geschossfläche oberirdisch

Die Änderung ist nötig aufgrund der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision der Baugesetzgebung (vgl. Kapitel 3, Abschnitt B).

- Art. 18 Abs. 4

Zufahrt zum Baubereich A8

Auf Wunsch der Grundeigentümer wird eine Zufahrtsmöglichkeit zum Baubereich A8 ab der neuen Detailerschliessungsstrasse vorgesehen. Die Zufahrt über die Parzelle Nr. 569 (privates Wegrecht) bleibt weiterhin möglich.

ZPP Stygräbe Süd

- **Art. 56^{bis} Abs. 3: Festlegung der minimalen Geschossfläche oberirdisch.** Die Änderung ist nötig aufgrund der am 1. April 2017 in Kraft getretenen revidierten Baugesetzgebung (vgl. Kapitel 4.2).

*Gemischt-geringfügiges
Verfahren*

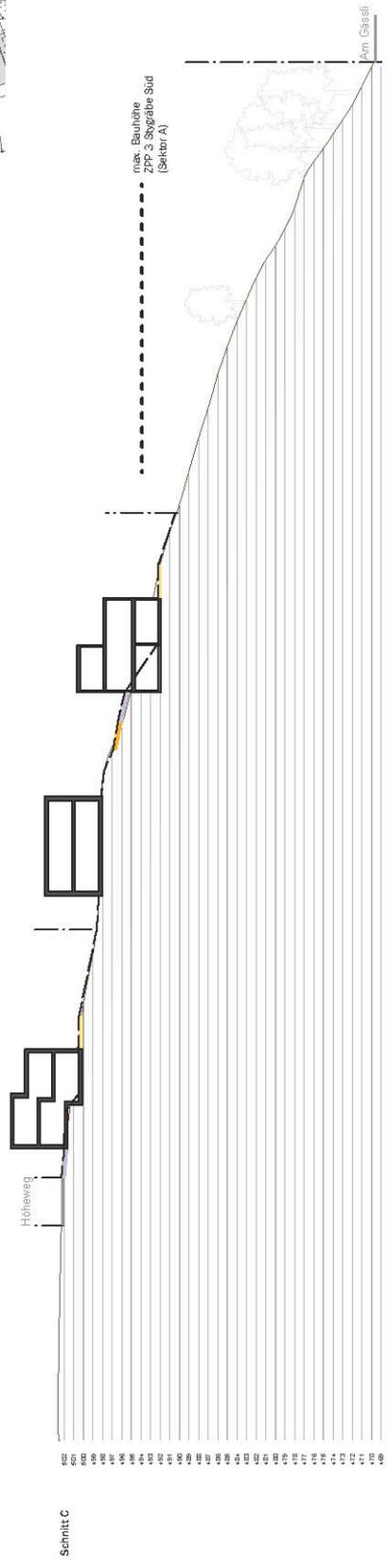
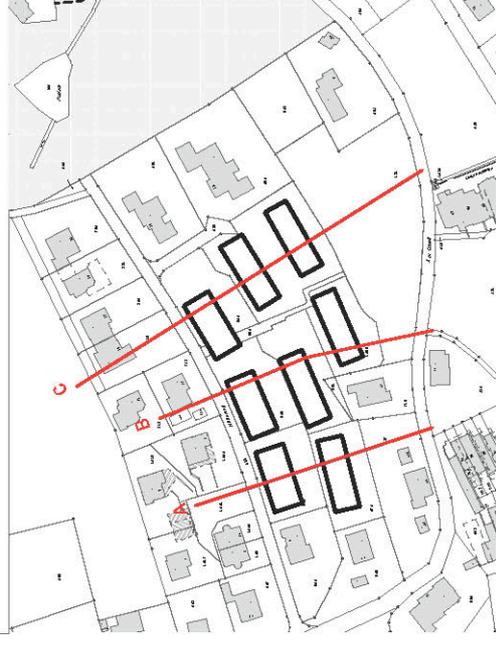
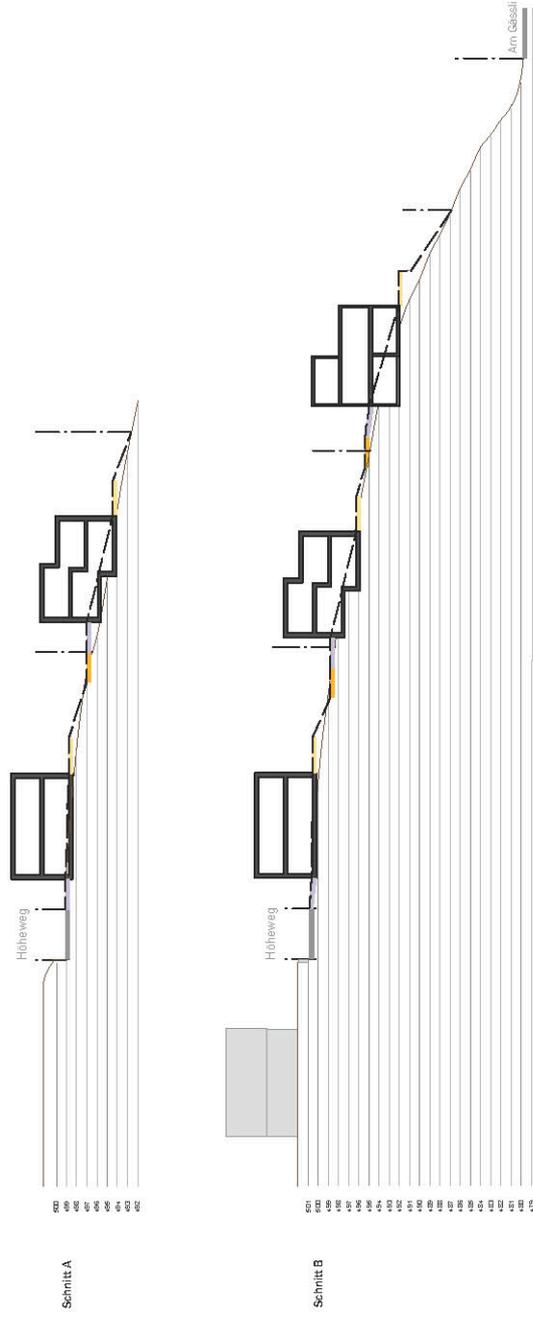
Die oben aufgeführten Änderungen können nach Abklärung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung vom Gemeinderat im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122. Abs. 7 BauV erlassen werden.

Die öffentliche Auflage dauert vom 31. Mai bis 2. Juli 2018.

Schnitte
Bebauungsmöglichkeiten

Masstab: 1: 750

Bern, 12. November 2015
1369_360_Ue0 Schnitte.vwx - lc/jb



Anhang 3

Vorprüfungsbericht AGR vom 25. März 2015



Safnern; Überbauungsordnung Stygräbe Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Oktober 2014 ist bei uns die Überbauungsordnung „Stygräbe“ mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan, 1:500, vom 15. Oktober 2014
- Überbauungsvorschriften, vom 15. Oktober 2014
- Erläuterungsbericht, vom 15. Oktober 2014
- Mitwirkungsbericht, vom 15. Oktober 2014

Wir haben die Unterlagen nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Nachfolgend 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.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung „Stygräbe“ zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGv**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fGv**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Gesamtwürdigung

2.1 Ausgangssituation

Die Überbauungsordnung (UeO) „Stygräbe“ wurde am 29.08.1998 genehmigt. Seit der Genehmigung wurden mehrere Anpassungen vorgenommen. Bis heute wurden nur zwei Wohnbauten innerhalb des UeO-Perimeters realisiert. Ziel der heutigen Neufassung der UeO „Stygräbe“ ist die Verbesserung der Baumöglichkeiten und die Anpassung an die heutigen Bedürfnisse.

2.2 Generelle Beurteilung

Im Allgemeinen sind wir der Meinung, dass das Bebauungskonzept sein Ziel als dichtere Bebauung, dank kleinteiligerer Parzellierung, und flexiblerer Bebauungsmöglichkeiten erreicht, auch wenn es weiterhin möglich ist Einfamilienhäuser zu bauen. Trotzdem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass auf der Basis der vorgesehenen Überbauung, die Raumnutzerdichte eher tief ausfallen könnte. Dies könnte langfristig auf die Wohnbaulandbedarfsberechnung Konsequenzen haben.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir die UeO „Stygräbe“ zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Genehmigungsvorbehalte

3.1 Grössere Spielfläche

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG sind in Wohnsiedlungen, die über eine Überbauungsordnung erstellt werden und die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen umfassen, eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen. Sie soll möglichst eben und gut proportioniert sein und ab 20 Familienwohnungen eine Mindestfläche von 400 m² aufzuweisen (Art. 46 BauV). Die Anzahl Familienwohnungen können wir aus den vorliegenden Unterlagen nicht berechnen. Im Erläuterungsbericht wird angegeben, dass bereits in den Sektoren A und B zusammen eine Geschossfläche von 6'281 m² möglich ist. Die UeO erlaubt 7 bis 14 Wohneinheiten im Sektor A und im Sektor B, 1 bis 5 Wohneinheiten pro Baufeld, also 3 bis 15 Wohneinheiten. Dazu müssen die Sektoren C, D und E eingerechnet werden. Man kann also davon ausgehen, dass mehr als 20 Familienwohnungen im UeO Perimeter gebaut werden können. So muss ermittelt werden, wie gross die grössere Spielfläche für die UeO ist und diese muss danach zwingend im Perimeter aufgenommen werden. Sollen nicht mehr als 20 Familienwohnungen erstellt werden, ist dies in den Vorschriften entsprechend zu limitieren (**mGv**). Gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV sind zwar Ausnahmeregelungen möglich, falls aufgezeigt wird, dass die Mindestfläche von 400 m² bei schwierigen Grundstücksverhältnissen nicht umgesetzt werden kann. Wir können hier allerdings keine genügenden Gründe ausmachen. Im nördlichen Teil besteht eine mässige Hangneigung und eine Spielfläche könnte hier wohl vorgesehen werden.

3.2 Wildhecke und Bäume

Im Einflussbereich der UeO besteht eine geschützte Hecke im Sinne von Art. 27 und 28 NSchG. Nach dem Erläuterungsbericht, ist die bestehende Hecke auf einer Breite von 7m zu erhalten. Die Bäume dürfen gefällt werden, wenn Ersatz geleistet wird. Die Pflege und der Unterhalt der Hecke sind in den UeO Vorschriften sicherzustellen.

Es muss in der UeO geklärt werden, ob die Wildhecke in ihrer ganzen Grösse erhalten werden kann oder nicht (Sichtlinien). Wenn diese nicht in ihrer gesamten Grösse erhalten werden kann, muss jetzt in der UeO Ersatz gesucht werden. In der UeO ist heute keine Ersatzmassnahme vorgesehen. Dies muss noch im Überbauungsplan und in den Überbauungsvorschriften angepasst werden. Zudem ist dann ein KoG erforderlich, da der Regierungsstatthalter zuständig dafür ist, die Rodung zu bewilligen. Diese Rodung ist gleichzeitig mit der Genehmigung der UeO zu erteilen. Das Rodungsgesuch ist uns vor der öffentliche Auflage für eine abschliessende Vorprüfung (einholen des Amtsberichts) zuzustellen. (**fGv**).

3.3 Detailerschliessung

Nach Art. 106 Abs. 2b BauG verbindet die Detailerschliessung mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung. Die Sektoren A und B sollen mit je einer privaten Strasse erschlossen werden. Diese sind nach Definition Baugesetz (Art. 106 Abs. 2 lit. b BauG) eine Detailerschliessung und können nicht als private Erschliessungstrasse bezeichnet werden. Hier werden mehr als zwei künftige Grundstücke erschlossen. Sie sind als öffentliche Detailerschliessungstrasse zu bezeichnen (**mGv**). Auch die Hauszufahrt für die Baufelder A4 und A5 können nicht genehmigt werden, da es sich auch hier um Detailerschliessungstrassen handelt (Art. 106 Abs. 3 BauG) (**mGv**). Die Hauszufahrten für die Baufelder A6 und A7 können behalten werden.

3.4 Sichtlinien, Sichtbereich Ausfahrten

Die Sichtbereiche Ausfahrten müssen jetzt im Zusammenhang mit der naheliegende Hecke festgelegt werden und können nicht auf ein späteres Verfahren verschoben werden (**fGv**).

3.5 Abwasserleitung

Eine öffentliche Abwasserleitung führt über das Baufeld B2. In den Vorschriften ist vorgesehen, dass ein 2.0 m Bauabstand einzuhalten ist. Dieser Abstand von 2.0 m verhindert ein überbauen des Baufeldes. Eine Umlegung der öffentliche Leitung ist deshalb nötig und bereits mit der vorliegenden Überbauungsordnung zu regeln. Die Zustimmung der Grundeigentümer ist gleichzeitig mit der Genehmigung der UeO beizubringen (**fGv**).

3.6 Überbauungsplan

Legende

In der BMBV spricht man grundsätzlich von Baubereichen und nicht Baufeldern. Dies muss im UeO-Plan und den Vorschriften überall korrigiert werden.

Die Waldgrenze ist mit der Ergänzung „wurde am 20.12.2013 im Rahmen der Ortsplanungrevision genehmigt“ aufzunehmen und ist als Hinweis zu betrachten. Der Waldabstandlinie stimmt gemäss Erläuterungsbericht die Waldabteilung 7 zu. Für die Genehmigung muss der Waldabstandlinie mit Amtsbericht zugestimmt werden. Dieser Amtsbericht muss noch eingeholt werden.

Der Zufahrt ist für das Baufeld A4 gedacht, nicht für das Baufeld A3.

Die Sichtlinien sind als Festlegung zu setzen.

Die Waldgrenzereferenz in den Genehmigungsvermerken ist zu streichen, da man sie als Hinweis in der Legende findet.

3.7 Baureglement

Umsetzung der BMBV

Es handelt sich um eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG- somit muss die Gemeinde- wie sie selber vorsieht, die BMBV umsetzen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Gemeinde hat die BMBV im Baureglement noch nicht umgesetzt. Das heisst, dass sie betreffend der Messweisen nicht einfach auf das Baureglement verweisen kann, sondern diese nach BMBV erfolgen müssen.
- Soweit gemäss der BMBV Masse festgelegt werden muss, müssen diese nun in der UeO festgelegt werden- da nicht auf das Baureglement zurückgegriffen werden kann. Gerade für die Baufelder C, D und E werden in der UeO wenige Festlegungen getroffen. Wie wird es geregelt, falls jemand ein Unterniveaubau oder einen Balkon (vorspringenden Gebäudeteil) erstellen will? Zur Zeit wäre dies nicht möglich, da in der UeO keine Masse dazu festgelegt worden sind. Es gilt auch für die restlichen Sektoren. Unterniveaubauten wären nirgends möglich. Zudem wird zum Beispiel das Untergeschoss nur für den Sektor B geregelt – für die restlichen Sektoren nicht- demzufolge wären wohl alle Geschosse, welche über das massgebende Terrain hinaus-

kommen, Vollgeschosse (da ein Mass für das Untergeschoss fehlt). Die UeO muss nochmals genau darauf überprüft werden und die fehlenden Festlegungen getroffen werden (**fGv**).

- Art.3 Bitte ergänzen: soweit nicht die BMBV zur Anwendung gelangt.
- Art. 8 Abs. 1 Das Verb (können oder sein) ist abzuklären.
- Art. 9 Abs. 1 Bis zu welchem Mass sind diese möglich?
- Art. 9 Abs. 2 Den Begriff Erdgeschoss gibt es in der BMBV nicht. Ist hier das unterste Vollgeschoss gemeint?
- Art. 10 Abs. 1 d Man könnte noch die Seitenfassaden (Berg- oder Talseite) definieren.
- Art. 10 Abs 2 d Das Untergeschoss muss definiert werden wie in der BMBV. Von dieser Definition kann nicht abgewichen werden.
- Art. 10 Abs. 3 Es muss definiert werden, wie die Fassadenhöhe gemessen wird (giebelseitig oder traufseitig).
- Art. 15 Abs. 4 Der Begriff gewachsenes Terrain kommt in der BMBV nicht mehr vor und muss ersetzt werden.
- Art. 17 Es muss jetzt in der UeO geklärt werden, ob die Wildhecke in ihrer ganzen Grösse erhalten werden kann oder nicht (zum Beispiel ob sie wegen der Sichtlinie gerodet werden muss oder nicht). Wenn diese nicht in ihrer gesamten Grösse erhalten werden kann, muss jetzt in der UeO Ersatz gesucht werden. Zudem ist ein KOG erforderlich, da der Regierungsstatthalter zuständig dafür ist, die Rodung zu bewilligen. Diese Rodung ist gleichzeitig mit der Genehmigung der UeO zu erteilen (**fGv**).
- Art. 19 Wie bereits zuvor ausgeführt, sind ein Grossteil der Erschliessungen keine privaten Erschliessungstrassen sondern Detailerschliessungstrassen. Der gesamte Artikel muss darauf angepasst werden (**fGv**).
- Art. 21 Der Artikel 21 spricht von einem „zwei Autoabstellplatzminimum. Wie sieht das Maximum aus? Spricht man über den ganzen UeO-Perimeter oder über die einzelne Baufelder? Der Artikel muss im Zusammenhang mit dem Art. 51 BauV präzisiert werden.
- Art. 22 Der Fussweg ist entweder öffentlich oder privat. Es gibt jedoch keine Zwischenlösung wie dies von der Gemeinde vorgesehen ist. Der Artikel muss angepasst werden.
- Art. 26 Die Massnahmen können nicht auf ein späteres Verfahren verschoben werden. Es muss jetzt aufgezeigt werden, wie eine Bebauung möglich ist bzw. welche Massnahmen zu ergreifen sind (**fGv**).

4. 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 **7-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Eine Check-Liste für Eingaben an das AGR und ein Formular zur Behandlung von Einsprachen finden Sie auf unserer Homepage unter: www.be.ch/ahop > „Muster und Checklisten“. Aus der Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir im Besitze dieser Dokumente sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Jean-Michel Vetter, Raumplaner

Kopie:

- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Biel-Bienne

Anhang 4

Bereinigung der Vorprüfung

Gemeinde Safnern

Überbauungsordnung Stygräbe

Bereinigung der Vorprüfung

12. November 2015 / bz

1369_340_Auswertung_VP_151112.docx

mGV	materieller Genehmigungsvorbehalt (zu bereinigen)	UeV	Überbauungsvorschriften
fGV	formeller Genehmigungsvorbehalt (zu bereinigen)	UeP	Überbauungsplan
Hinw.	Hinweis (zu prüfen)	EB	Erläuterungsbericht

Nr.	Betrifft	Vorbehalte und Hinweise	Bereinigung
Genehmigungsvorbehalte			
1	Grössere Spielfläche	mGv Ab 20 Familienwohnungen im UeO-Perimeter ist eine grössere Spielfläche von 400 m ² gemäss Art. 46 BauV vorzusehen (ab 30 Familienwohnungen 500 m ²).	UeO Stygräbe Nord: Im UeP wird eine grössere Spielfläche ausgewiesen. Die Anzahl Familienwohnungen wird auf maximal 19 begrenzt (Art. 6 UeV). ZPP Stygräbe Süd: Die Frage ist im Rahmen der UeO zu behandeln.
2	Wildhecke	fGv Falls die Hecke am Gässli aufgrund der Sichtlinie nicht vollumfänglich erhalten werden kann, sind in der UeO Ersatzmassnahmen vorzusehen, und es ist eine Rodungsbewilligung einzuholen.	UeO Stygräbe Nord: nicht relevant ZPP Stygräbe Süd: Ist im Rahmen der Überbauungsplanung zu regeln.
3	Detailerschliessung	mGv Strassen, die mehr als zwei (künftige) Grundstücke erschliessen, sind gemäss Art. 106 BauG als öffentliche Detailerschliessungsstrassen zu bezeichnen.	UeO Stygräbe Nord: UeP und Art. 19 UeV werden angepasst. ZPP Stygräbe Süd: Ist im Rahmen der Überbauungsplanung zu regeln.
4	Sichtbereiche der Ausfahrten	fGv Die Sichtbereiche der Ausfahrten Höheweg und Gässli sind verbindlich festzulegen.	UeO Stygräbe Nord: UeP und Art. 19 UeV werden angepasst (Ausfahrt Höheweg). ZPP Stygräbe Süd: Die Ausfahrt am Gässli ist im Rahmen der Überbauungsplan festzulegen.
5	Öffentliche Abwasserleitung im Baubereich B2	fGv Die Verlegung der öffentlichen Abwasserleitung (Baufeld B2) ist in der UeO zu regeln. Die Zustimmung der Grundeigentümer ist gleichzeitig mit der Genehmigung der UeO beizubringen.	UeO Stygräbe Nord: Es ist keine Verlegung erforderlich, somit entfällt Art. 23. ZPP Stygräbe Süd: Ist im Rahmen der UeO zu regeln.

Nr.	Betrifft	Vorbehalte und Hinweise	Bereinigung
6	Naturgefahren UeV, Art. 26	fGv Die nötigen Massnahmen zum Schutz vor Hangrutschungen sind in der UeO aufzuzeigen. Sie können nicht auf ein späteres Verfahren verschoben werden.	Die erforderlichen Massnahmen wurden vom Amt für Wald im Schreiben vom 8. Juli 2015 präzisiert. UeO Stygräbe Nord: Die Massnahmen werden in Art 25 UeV aufgenommen. ZPP Stygräbe Süd: Die Massnahmen werden in die ZPP-Vorschriften aufgenommen.
7	Umsetzung der BMBV, UeV	fGv Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) muss in der UeO umgesetzt werden. Alle notwendigen Masse müssen BMBV-konform in der UeO geregelt werden.	UeO Stygräbe Nord: Die UeV werden angepasst.
Hinweise			
8	UeV, Art. 10 Abs. 1 d	Hinw. Evtl. Seitenfassaden (Berg- oder Talseite) definieren	UeO Stygräbe Nord: Auf eine Festlegung der Höhe der Seitenfassaden wird verzichtet.
9	UeV, Art. 10 Abs 2 d	Hinw. Das Untergeschoss ist gemäss BMBV zu definieren.	UeO Stygräbe Nord: Art. 10 Abs. 3 UeV korrigiert
10	Baufelder	Hinw. Der Begriff „Baufeld“ ist gemäss BMBV durch „Baubereich“ zu ersetzen.	UeO Stygräbe Nord: UeV korrigiert
11	Waldgrenze, Waldabstand	Hinw. Die Waldgrenze ist im UeP mit der Ergänzung „wurde am 20.12.2013 im Rahmen der Ortsplanungsrevision genehmigt“ als Hinweis aufzunehmen. Die Referenz in den Genehmigungsvermerken ist zu streichen. Die Waldabstandslinie ist von der Waldabteilung 7 zu genehmigen. Vorgängig ist ein Amtsbericht einzuholen.	UeO Stygräbe Nord: Legende korrigiert. Der Amtsbericht betr. Waldabstandslinie wird im Rahmen der 2. Vorprüfung eingeholt.
12	Zufahrt Bau-feld A4	Hinw. Legende UeP: Zufahrt Bau-feld A4	UeO Stygräbe Nord: Legende korrigiert
13	UeV, Art. 3	Hinw. Ergänzen: soweit nicht die BMBV zur Anwendung gelangt	UeO Stygräbe Nord: UeV präzisiert
14	UeV, Art. 8 Abs. 1	Hinw. Verbform (können oder sein) prüfen.	UeO Stygräbe Nord: Keine Änderung
15	UeV, Art. 9 Abs. 2	Hinw. Der Begriff „Erdgeschoss“ ist gemäss BMBV durch „unterstes Vollgeschoss“ zu ersetzen.	UeO Stygräbe Nord: UeV korrigiert

Nr.	Betrifft	Vorbehalte und Hinweise	Bereinigung
16	UeV, Art. 10 Abs. 3	Hinw. Definieren, wie die Fassadenhöhe gemessen wird (giebelseitig oder traufseitig).	UeO Stygräbe Nord: Art. 10 UeV präzisiert (Fassadenhöhe wird traufseitig gemessen)
17	UeV, Art. 15 Abs. 4	Hinw. Der Begriff „gewachsenes Terrain“ ist gemäss BMBV durch „massgebendes Terrain“ zu ersetzen.	UeO Stygräbe Nord: Art. 15 UeV korrigiert
18	UeV, Art. 21	Hinw. Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen sind gemäss Art. 51 Bauverordnung zu präzisieren.	UeO Stygräbe Nord: Art. 20 UeV präzisiert
19	UeV, Art. 22	Hinw. Der Fussweg ist entweder öffentlich oder privat. Es gibt keine Zwischenlösung.	UeO Stygräbe Nord: Art. 21 UeV präzisiert

Anhang 5

Abschliessender Vorprüfungsbericht AGR vom 7. März 2016

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 30
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

Anne-Aymone Richard
450 14 658
anne-aymone.richard@jgk.be.ch

7. März 2016



**Safnern; Überbauungsordnung Stygräbe mit Änderung Zonenplan und
Baureglement,
Abschliessender Vorprüfungsbericht
Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. März 2015 haben wir Ihnen den Vorprüfungsbericht bzgl. der Überbauungsordnung Stygräbe unterbreitet.

Mit unserem Schreiben vom 23. Juli 2015 konnten wir noch einige offene Fragen klären und das Dossier bereinigen.

Die Überbauungsordnung wurde dann übergearbeitet und am 9. Dezember 2015 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Mit Befriedigung stellen wir fest, dass wir der Überbauungsordnung Stygräbe zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen können unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten formellen Genehmigungsvorbehalte (fGV) bereinigt werden.

1. Überbauungsplan

1.1. Detailerschliessung

Es ist noch nicht sicher, ob die Hauszufahrten, welche ab der Detailerschliessungstrasse zu den Baufeldern A4, A5, A6 und A7 führen, als Hauszufahrten oder Detailerschliessungstrassen gelten werden (es kommt darauf an, wie in den Baubereichen gebaut wird). Der Bereich sollte deshalb als neutrale Erschliessungsfläche bezeichnet werden (**fGV**).

Die bestehende Erschliessung (Parzelle Nr. 689) muss als solche unter die Hinweise (Analog zu den bestehenden Bauten) aufgenommen werden.

1.2. Sektor B

Der weisse Bereich im Sektor B (Parzelle Nr. 689) muss einer Nutzung zugewiesen werden (**fGV**).

2. Überbauungsvorschriften

Art. 10 (Mass der Nutzung)

Gilt der Absatz 3 für beide Sektoren oder nur für den Sektor B? Bitte abklären.

Art. 18 Abs. 3

Es kann sich bei der Erschliessung der Baubereiche A6 und A7 nicht um eine private Strassenparzelle handeln. Diese erschliesst (neu) mindestens 3 verschiedene Häuser. Es handelt sich demnach um eine Detailerschliessungstrasse (**fGV**).

Art. 18 Absatz 5

Es kann jetzt noch nicht festgelegt werden, ob es sich wirklich um Hauszufahrten handeln wird. Der Begriff „private Hauszufahrt“ ist deshalb durch „Erschliessungsfläche“ oder „Erschliessungsstrasse“ zu ersetzen (**fGV**).

3. Zonenplan- und Baureglementänderung

Es handelt sich um eine neue ZPP. Die BMBV muss deshalb umgesetzt werden. Es gilt das gleiche, wie für die Überbauung: Da für die Messweisen nicht auf das Gemeindebaureglement (GBR) zurückgegriffen werden kann, müssen alle erheblichen Masse in der ZPP festgelegt werden (**fGV**).

In Absatz 7 GBR wird festgehalten, dass Terrassenhäuser nach Art. 23 BauV möglich sind. In Art. 23 BauV wird eine Überbauungsordnung verlangt, es ist jedoch möglich, die Terrassenhäuser in einer ZPP zu regeln, wenn die Absätze a, b, e und f von Art. 23 BauV in den ZPP-Vorschriften umgesetzt werden.

Der Änderungsperimeter ist in die Legende aufzunehmen.

4. 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 Regierungstatthalteramt 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 Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Eine Check-Liste für Eingaben an das AGR und ein Formular zur Behandlung von Einsprachen finden Sie auf unserer Homepage unter: www.be.ch/ahop > „Muster und Checklisten“. Aus der Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir im Besitze dieser Dokumente sind.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Anne-Aymone Richard, Raumplanerin

Kopie:

- BHP Raumplan, Fliederweg 10, 3014 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt