

Publikation der öffentlichen Auflage von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Gemeinde Neueneegg

Öffentliche Planaufgabe

Geringfügige Änderung «Zonenplan 1 Siedlung» mit Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4.10.1991 im Gebiet der Überbauungsordnung «Louelenmoos Gebiet C»

Der Gemeinderat Neueneegg bringt gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG) und Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) die Änderung des «Zonenplan 1 Siedlung» mit Waldfeststellung gemäss Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997 zur öffentlichen Auflage. Es ist beabsichtigt, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen. Die Unterlagen beinhalten die Zonenplanänderung/Waldfeststellung im Massstab 1:1'000 sowie die Erläuterungen im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «Louelenmoos Gebiet C» (Bericht nach Art. 47 RPV).

Die Akten liegen während 30 Tagen, vom 28. Oktober bis 28. November 2022 in der Bauverwaltung Neueneegg sowie auf der Homepage der Gemeinde (www.neueneegg.ch) öffentlich auf.

Innert der Auflagefrist kann gegen die geplante Änderung bei der Bauverwaltung Neueneegg schriftlich und begründet Einsprache und Rechtsverwahrung eingereicht werden.

Hinweis: Die Änderung des «Zonenplan 1 Siedlung» mit Waldfeststellung findet im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung «Louelenmoos Gebiet C» statt. Diese wird parallel/gleichzeitig zur vorliegenden Änderung zur öffentlichen Auflage nach Art. 60 des Baugesetzes gebracht.

Neueneegg, den 24. Oktober 2022
Der Gemeinderat

-
- Amtsblatt des Kantons Bern vom 26. Oktober 2022
 - Laupen Anzeiger vom 27. Oktober und 3. November 2022



Gemeinde Neuenegg

Zonenplan 1 Siedlung

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Zonenplan 1 Siedlung

Öffentliche Auflage


Bern, 18. Oktober 2022

2009_ZPS_Aend_Waldfeststellung.vwx - RE, bl, bb

Massstab: 1:1'000

Planformat: A4

LEGENDE

 Änderungsperimeter

FESTLEGUNGEN

 Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

 Grünzone

Hinweise

 Arbeitszone A2

 Zone mit Planungspflicht ZPP

 Gebietsabgrenzung

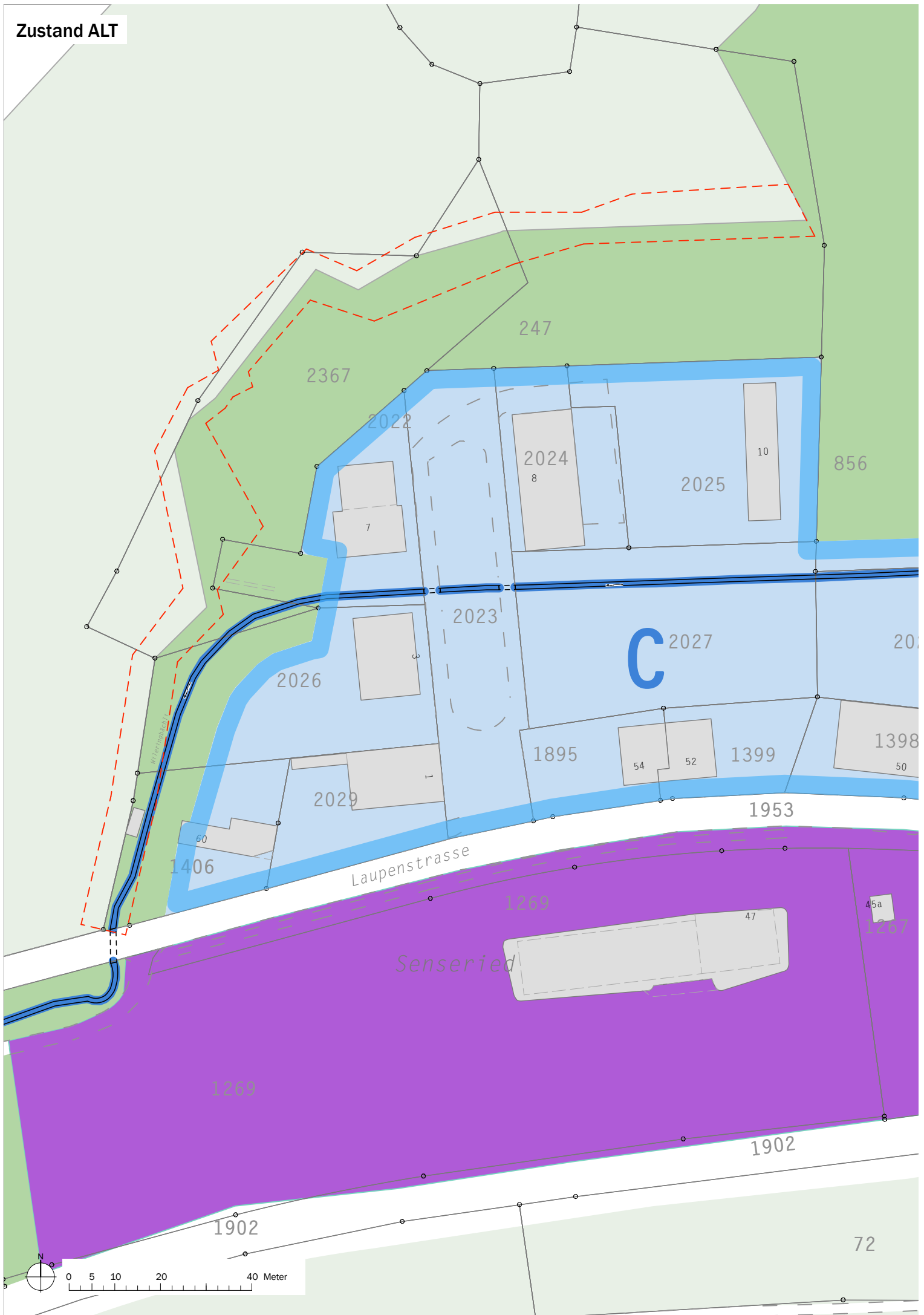
 Fließgewässer

 Wald

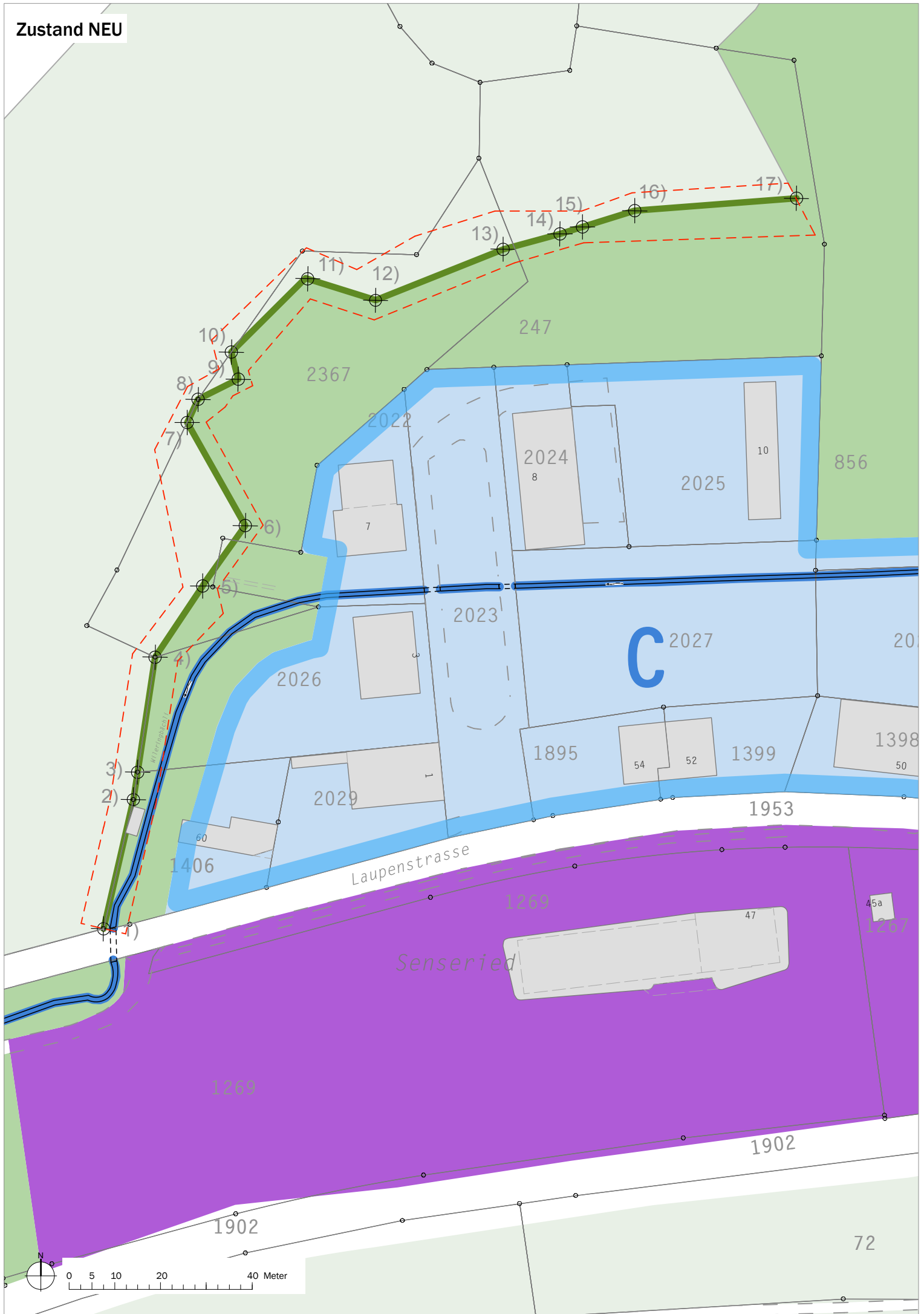
 Koordinatenpunkte

Nr.	E Koordinate (m)	N Koordinate (m)
1	2'588'577.37	1'193'755.12
2	2'588'583.92	1'193'783.33
3	2'588'584.84	1'193'789.33
4	2'588'588.69	1'193'814.47
5	2'588'599.08	1'193'830.02
6	2'588'608.41	1'193'843.21
7	2'588'595.70	1'193'865.76
8	2'588'598.09	1'193'870.80
9	2'588'606.84	1'193'875.21
10	2'588'605.37	1'193'881.15
11	2'588'622.06	1'193'897.19
12	2'588'636.88	1'193'892.47
13	2'588'664.77	1'193'903.63
14	2'588'677.19	1'193'906.98
15	2'588'682.13	1'193'908.51
16	2'588'693.57	1'193'912.05
17	2'588'728.92	1'193'914.75

Zustand ALT



Zustand NEU



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**

Verbindliche Waldgrenze genehmigt
durch das Amt für Wald und Naturgefahren am



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

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

Béatrice Chatton
+41 31 633 77 74
beatrice.chatton@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Neuenegg
Dorfstrasse 16
3176 Neuenegg

G.-Nr.: 2020.DIJ.4587

12. November 2020

Neuenegg; Änderung ZPP Nr. 5 Überbauungsordnung Louelenmoos, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10.07.2020 ist bei uns die Überbauungsordnung UeO Louelenmoos mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan und Vorschriften
- Werkleitungsplan
- Fachgutachten Naturgefahren für Parzelle 1398
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen (FS) eine Vernehmlassung durchgeführt:

- AWN / Waldabteilung Mittelland und FS Naturgefahren
- LANAT / Abteilung Naturförderung und Fischereiinspektorat
- TBA / OIK II und Wasserbau
- AWA / Werkleitungen
- PostAuto AG: Gebiet Mitte
- AUE / Energie

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 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. Ausgangslage

Mit der vorliegenden UeO Louelenmoos wird das ursprüngliche und zweimal (1996 und 2006) geänderte Planwerk aus dem Jahre 1994 überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die UeO Louelenmoos beinhaltet den Teil C der ZPP Nr. 5 (Art. 28 GBR). Die ZPP-Vorschriften werden im laufenden Verfahren zur Ortsplanungsrevision geringfügig angepasst.

Die am westlichen Dorfrand gelegene Arbeitszone A 2 beinhaltet Gewerbebetriebe mit grösseren Lager- und Abstellflächen und Lärmimmissionen bis ES-Stufe IV. Die UeO regelt neben den Baubereichen die Erschliessung der Grundstücke und den Gewässerraum des Wyleringbachs.

In Neuenegg läuft gleichzeitig das Ortsplanungsrevisionsverfahren Gewässerräume, Naturgefahren und BMBV, vorgeprüft Frühling 2020. Da die UeO dem Schicksal der ZPP folgt, hat die Gemeinde folgendes zu beachten: Falls die Ortsplanungsrevision ein längeres Verfahren durchläuft als die vorliegende UeO, wird in der UeO nicht auf das Baureglement der Gemeinde verwiesen werden können. Es müssten alle relevanten Messweisen bereits jetzt in die UeO aufgenommen werden.

Beabsichtigt die Gemeinde gleichzeitig mit dem Erlass einer UeO nach Art. 93 BauG auch die BMBV für die UeO umzusetzen, obwohl die entsprechende BMBV-Umsetzung für die baurechtliche Grundordnung mit ZPP noch nicht erfolgt ist, kann die ZPP Anpassung (einzig eine „technische Übersetzung“) zeitgleich mit der UeO im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen (**mGV**) und formellen Genehmigungsvorbehalte (**fGV**) können wir der UeO Louelenmoos zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte (mGV)

3.1 Abstimmung mit ZPP Nr. 5 GBR

Die UeO hat den Bestimmungen der ZPP Nr. 5 GBR zu entsprechen. Die ZPP-Vorschriften wurden im Rahmen der im Frühling 2020 vorgeprüften Ortsplanungsrevision für Gewässerräume, Naturgefahren und BMBV geändert. Unbereinigte Vorbehalte sind Nutzungsmasserhöhung um 10% - 15%, ungenügender Gewässerraum am Wyleringbach und Streichung der GZ. Diese Vorprüfung wurde noch nicht abgeschlossen.

Die ZPP verlangt, dass in der UeO nachzuweisen ist, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen eingehalten werden können. Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, mit welchen Massnahmen die Gefahren behoben werden können. Dieser Nachweis ist für alle Parzellen im blauen Gefahrenbereich innerhalb des Planungspersimeters mit einem Gefahrgutachten zu erbringen.

Das Gefahrgutachten ist im jetzigen Zeitpunkt zu erstellen und kann nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Die aus dem Gutachten resultierenden Massnahmen sind in den Vorschriften der UeO festzulegen. (**mGV**).

3.2 Waldgrenzen

Im Bereich der Parzellen Nr. 1406, 2022, 2023, 2026 und 2029 wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Von Seiten der Waldabteilung wurden im Rahmen der geringfügigen Änderung der UeO im Jahr 2006 für Gewerbebauten gegen Westen im Bereich der Parzelle Nr. 1406 ein Waldabstand von 20 m in Aussicht gestellt und festgehalten, dass Wohnbauten den gesetzlichen Waldabstand von 30 m einhalten müssen. Für die private Erschliessung wurde ein Waldabstand von 13 m abgesprochen. Diese Abmachungen fehlen in der UeO.

Das Amt für Wald verlangt die Aufnahme einer Wald-Baulinie für Gewerbebauten im Überbauungsplan. Diese verläuft entlang der Baubereiche A und B, sofern der Abstand zum Wald weniger als 30 m beträgt. Die Abstände zur Waldgrenze sind zu vermessen (**mGV**).

Auch die Überbauungsvorschriften sind entsprechend anzupassen, siehe Kapitel 4.2.

3.3 Gewässerraum

Der OIK und das Fischereiinspektorat führen in ihren Fachberichten auf, dass für das Wileringbächli ein Hochwasserschutzprojekt der Gemeinde Neuenegg besteht (Stand Vorprüfung 2018). Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung weist das Gewässer «mittlere Priorität» auf und benötigt einen minimalen Gewässerraum von 15 m damit der Hochwasserschutz sichergestellt werden kann.

Der im UeP aufgeführte minimale Gewässerraum von 12 m wird vom OIK II als ungenügend bezeichnet. Die Gefahrenkarte Neuenegg zeigt innerhalb des UeO-Perimeters grosse, blaue Gefahrenflächen (Hochwasser) und es ist ein Hochwasserschutzdefizit vorhanden. Der minimale Gewässerraum muss somit vergrössert werden, damit Raum für Hochwasserschutzmassnahmen bleibt.

Die Gewässerraumbreite ist entsprechend dem Fachbericht OIK II auf 15 m anzupassen und die rechnerische Herleitung der Gewässerräume nachzuholen (**mGV**).

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte (fGV)

4.1 Nutzungsmass und BMBV

Das Nutzungsmass der vorliegenden UeO, verglichen mit den alten / neuen ZPP-Vorschriften und der rechtskräftigen UeO, ist nicht schlüssig dargelegt. Es ist nachzuweisen, wieviel Mehrnutzung gegenüber der heute rechtskräftigen UeO möglich ist. Nutzwerte können für die BMBV-Anpassung mit einem Umrechnungsfaktor von höchstens 10% gerechnet werden. Für die weiteren baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der A2: ein kGA von 4.0 m und eine ÜZ von 50%. Es ist nachzuweisen, dass die Bestimmungen der A2 eingehalten werden (**mGV**).

4.2 Überbauungsplan (UeP)

Vermassung (fGV)

-Alle Festlegungen sind zu vermessen. Es ist nicht mehr möglich Inhalte in ungefährer Lage festzulegen (vgl. Beschwerdeentscheid der JGK Nr. 32.14-16.21/23 vom 08.06.2017, E. 7.5.2).

Der Bereich Vorland ist relativ gross und kann nicht mehr als fix vermasseter Bereich, innerhalb welchem die Bäume verschoben werden können, angesehen werden. Auch kann nicht mehr von einer ungefähren Lage im Zusammenhang mit einer Festlegung gesprochen werden.

Art. 17 ist so umzuformulieren, dass festgehalten wird, dass die Anzahl und der Ort der Bäume im Plan festgelegt sind, der Ort der Bäume aber noch um bspw. 1 m variieren darf. Die Bäume sind im Plan entsprechend zu vermessen.

-Der Freihaltebereich für die Busschleife Nord ist ungenügend vermasset. Es muss klar mit Koordinaten festgelegt werden, bis wo der 12 m Radius z.B. vor die Baufelder oder den nördlichsten Punkt zustehen kommt.

Genehmigungsvermerke (fGV)

-Im UeO-Perimeter werden keine verbindlichen Waldgrenzen festgelegt. Der Genehmigungsvermerk bezüglich verbindlicher Waldgrenze ist zu entfernen. Es werden hingegen Waldbaulinien festgelegt, welche im UeP zu ergänzen und festzulegen sind.

-Gemäss Erläuterungsbericht handelt es sich vorliegend um eine UeO zur ZPP. Diese wird nur durch den Gemeinderat beschlossen, nicht durch die Gemeindeversammlung.

Weiteres

-Der Freihaltebereich für die Bushaltestelle kommt in den Gewässerraum zu liegen. Dies ist nicht zulässig, der UeP ist entsprechend anzupassen (fGV).

-

Werkleitungsplan (fGV).

In Art. 26 Abs. 1 wird festgehalten, die Werkleitungen seien «innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO geschützt». Falls Leitungen ausserhalb des im Plan bezeichneten Wirkungsbereich gesichert werden sollen, ist dies in den Überbauungsvorschriften im Artikel zum Wirkungsbereich der UeO klarzustellen

Werkleitungsplan

Liegen die Schächte Schmutzwasserleitung und jene für die Regenwasserableitung der Gemeinde genau auf den Koordinationspunkten? Präzisieren, wo die Schächte liegen. Die beiden roten Leitungen sind schlecht voneinander zu unterscheiden. Bitte farblich zu differenzieren.

Genehmigungsvermerke

Gemäss Erläuterungsbericht handelt es sich vorliegend um eine UeO zur ZPP. Diese wird nur durch den Gemeinderat beschlossen, nicht durch die Gemeindeversammlung.

Sicherung öffentlicher Leitungen

Das AWA hat den Werkleitungsplan geprüft und keine Bemerkungen angemeldet. Die Sicherung der im Plan festgelegten Wasser- und Abwasserleitungen der Gemeinde Neuenegg geschieht gemäss Art. 28 des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 (KGSchG), in Verbindung mit Art. 21 und 22 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November 1996 (WVG). Das AWA stimmt den Festlegungen zu.

4.3 Überbauungsvorschriften (UeV); (fGV)

-Art. 3 UeV: BMBV Verweis ist korrekt. Sollte aber das Planungsverfahren zur UeO die Ortsplanungsrevision überholen, so kann nicht auf Nicht-BMBV-konforme Elemente verwiesen werden. Da die vorliegende UeO aber dem Schicksal der ZPP folgt, wird die UeO auch erst BMBV-konform sein müssen, wenn die ZPP und damit die Ortsplanungsrevision BMBV-konform ist.

-Art. 6: Abs.1 UeV: Ist die Nutzung so gemeint, dass kein Detailhandel zugelassen werden soll? Andernfalls würde es sich um eine besondere Baute handeln und u.a. wäre die oberirdische Parkierung nicht zulässig.

-Art. 6 Abs. 2 UeV ist wie folgt zu ergänzen:

«Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird und ein Waldabstand von 30 m eingehalten wird». (AWN)

-Art. 7: Die Messweise stimmt nicht mit Art. 18 nGBR überein. GBR anpassen oder erläutern.

-Art. 9 Abs. 1 erster Satz UeV;

Wie folgt anpassen: «Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie die Wald-Baulinie einhalten». (AWN)

-Art. 10: Gebäude statt Hauptgebäude

-Neuer Artikel:

In den Überbauungsvorschriften ist zu regeln, dass die Wald-Baulinie für Gewerbebauten gilt. Es ist festzuhalten, dass innerhalb der Wald-Baulinie, im Bereich der Verkehrsfläche, der privaten Erschliessung sowie in der Grünzone bodenebene Anlagen zugelassen sind. (AWN)

-Neuer Artikel:

Bei Bauvorhaben, welche die Wald-Baulinie einhalten, jedoch weniger als 30 m Waldabstand aufweisen, muss durch die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren das unterzeichnete Formular 4.2 «Bauten nach Waldgesetz (KWaG)» eingereicht werden. Bzgl. Haftung gilt Art. 27 KWaG.

- Art. 14 UeV

Der Begriff Erdgeschoss ist nicht BMBV-konform.

-Art. 17 UeV

Umformulierung bzgl. ungefähre Lage der Hochstammbäume (4.2)

-Artikel 28 UeV

Anstelle von "maximalen Überschwemmungskote von 518.80 m ü. M." ist aufzuführen:

"minimale Hochwasserschutzkote von 518.80 m ü. M."

-Art. 30 UeV: Da es sich vorliegend um einen Neuerlass der UeO handelt, ist formell die alte UeO aufzuheben.

4.4 Baulandumlegung nach Art 91a (fGV)

Gemäss Art. 91a BauG sind gleichzeitig mit dem Erlass der Überbauungsordnung die Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, sofern die Regelung der Nutzungsordnung eine solche bedingt. Dies ist hier der Fall. Der reine Abschluss von Kaufrechtsverträgen genügt nicht. Es muss entweder ein notariell beglaubigter Kaufvertrag vorliegen oder ein notariell beglaubigter Vertrag (nicht Kaufrechtsvertrag) mit Plananhang wie die Neuparzellierung aussehen wird. Dieses Dokument ist mit den Genehmigungsakten einzureichen.

4.5 Wasserbau (fGV).

Hochwasserschutzkote

Die Festlegung einer "maximalen Überschwemmungskote von 518.80 m ü. M." (Art. 28 UeV) wird vom OIK II als problematisch eingestuft, da sich dieser basierend auf dem jeweils aktuellen Wissensstand ändern kann. Es wird empfohlen, eine "minimale Schutzkote von 518.80 m ü. M" festzulegen, welche jedoch im Einzelfall mittels Naturgefahrengutachten zu überprüfen ist und bei Bedarf nach oben korrigiert werden muss.

Wird der Gewässerraum erhöht, tangiert dieser den Fussweg. Grundsätzlich liegen Wege ausserhalb des Gewässerraumes. Ist dies nicht der Fall, darf für den Weg kein Hartbelag verwendet werden.

4.6 Langsamverkehr (fGV).

In der Überbauungsordnung fehlen Aussagen zum Veloverkehr und zu den Veloparkplätzen. Dies ist nachzuholen, die Parkplätze sind herzuleiten und im UeP zu lokalisieren.

Der Fuss- und Veloweg entlang des Wileringbachs weist gemäss Erläuterungsbericht eine Breite von 1.7 Meter auf. Damit Fuss- und Velofahrer sicher kreuzen und/oder überholen können, ist eine Breite von mind. 3 Meter vorzusehen. Da diese Verbindung auch als Anschluss an den Schulweg im Osten dient, ist zu begründen, warum die vorliegende Planung die Velofahrenden nicht berücksichtigt.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Öffentlicher Verkehr

Der Freihaltebereich für eine zukünftige Buswendeschleife ist laut Stellungnahme PostAuto AG ausreichend dimensioniert. Sie dürfte sowohl für die aktuell eingesetzten Standardbusse von 12

m Länge als auch für Gelenkbusse ausreichen. Die Gelenkbustauglichkeit ist wichtig, da bei einer weiteren Nachfragesteigerung allenfalls grössere Fahrzeuge eingesetzt werden müssen. Die hellgrau eingezeichnete Fläche, der «Bereich private Erschliessung» darf daher keine Hindernisse wie Mauern oder Kandelaber aufweisen, welche den Busverkehr behindern könnten.

Auf Seite 12 des Erläuterungsberichts steht, dass die Postautolinie 130 teilweise von Flamatt nach Neuenegg verkehrt. Dies trifft nur auf die aktuell laufende Bahnersatzphase vom Dezember 2019 bis April 2021 zu.

5.2 Waldbaulinien

In Anwendung von Art. 26 Abs. 3 KWaG kann die Waldabteilung bei der Einrichtung von Waldbaulinien verlangen, dass die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern eine dauernde Regelung zur Waldrandpflege trifft. Die Vereinbarung ist gemäss Art. 34 Abs. 4 KWaV durch die Waldabteilung im Grundbuch anzumerken. Bei der Genehmigung der UeO muss eine Unterhaltsvereinbarung der Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern vorliegen. Alternativ wird in die UeO-Vorschriften ein neuer Artikel eingefügt welcher regelt, dass eine solche Unterhaltsvereinbarung spätestens bis zur Genehmigung einer Baute mit weniger als 30 m Waldabstand abgeschlossen werden muss.

5.3 Mehrwertabschöpfung

Falls eine Aufzoning stattfindet, ist die Gemeinde verpflichtet, den Mehrwert abzuschöpfen. Die Gemeinde weist ein MWAR auf, welches die Abschöpfung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen vorsieht. Die Gemeinde hat dazu ein Gutachten zu erstellen.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schätzung dem AGR zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV). Zudem ist dem AGR das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) zuzustellen (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Es fehlen Ausführungen zur MWA, welche zu ergänzen sind.

5.4 Erschliessung

Ist mit «privater Erschliessung» eine Hauszufahrt gemeint? Einige hellgrauen Flächen erschliessen mehrere Baubereiche, was für eine Detailerschliessung spricht. Andere Flächen erschliessen nur einen Baubereich, was hingegen als Hauszufahrt gilt. Insgesamt kann man von einem in sich geschlossenen Areal sprechen, was alle Flächen als Hauszufahrt qualifizieren würde. Falls man die Qualifizierung offenlassen möchte so wird empfohlen, das Wort «privat» bspw. durch «arealintern» zu ersetzen.

Ist für die Ausbildung der Ringstrasse Moosweg eine neue Spur und Brücke zu erstellen? Im Luftbild ist der westliche Strang nicht als deutlich ausgefahrene Spur erkennbar. Falls eine neue Brücke erstellt werden muss, ist die Überdeckung des Fliessgewässers mit dem OIK II abzuklären. Die heutige Situation ist im Erläuterungsbericht darstellen.

5.5 Asymmetrische Ausscheidung von Gewässerräume

Eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums ist zu vermeiden. Eine Verkleinerung des GWR, um zu verhindern, dass ein bestehendes Gebäude in den Gewässerraum zu liegen kommt, ist für die Fachstelle kein wichtiger Grund für eine asymmetrische Festlegung des GWR. Bestehende Gebäude im Gewässerraum unterstehen der Besitzstandsgarantie (Art. 41c GSchV).

5.6 Grundstückentwässerung

Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss den aktuellen generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem generellen Wasserversorgungsplan (GWP) zu erschliessen. Falls das Gebiet in den generellen Plänen fehlt, ist es durch die entsprechenden Fachleute nachzuführen.

5.7 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht geht nicht auf den verkürzten Waldabstand ein. Spätestens mit der Einrichtung einer Wald-Baulinie müssen jedoch Begründungen für den verkürzten Waldabstand und die Einrichtung einer Wald-Baulinie aufgeführt werden. Folgende Angaben müssen im Erläuterungsbericht mindestens enthalten sein:

- Begründung für die Einrichtung einer Wald-Baulinie (planerische Festlegung von verkürztem Waldabstand)
- Aufführung der Abstände zwischen Wald und Wald-Baulinie
- Erläutern, dass die Wald-Baulinie für Gewerbebauten gilt, dass für Wohnbauten 30 m Waldabstand gilt und, dass bodenebene Anlagen im Bereich der Verkehrsfläche, privaten Erschliessung und der Grünzone möglich sind.
- Auf nötige Vereinbarung bezüglich Waldrandpflege zwischen Gemeinde und Waldeigentümer hinweisen
- Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich Haftung der Art. 27 KWaG gilt und deshalb im Baubewilligungsverfahren für alle Bauten mit weniger als 30 m Waldabstand des Formular 4.2 eingereicht werden muss (auch wenn die Wald-Baulinie eingehalten wird).

5.8 Energie

Gemäss MB C_08 des kantonalen Richtplans ist Neuenegg eine Gemeinde, die aufgrund ihrer Bevölkerungszunahme und/oder spezieller Arbeitszonen energierelevant sind und in denen der konkrete Handlungsbedarf für bestimmte Teilgebiete abgeklärt werden soll (siehe Nr. 10 in Massnahmenblatt C_08). Ein erster Schritt dazu wäre die Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Energie (RPE).

Im Rahmen der vorliegenden UeO könnte Neuenegg verschärfte Energiebestimmungen aufnehmen. Gemäss kantonalem Geoportal wäre z.B. die Nutzung von Erdwärme möglich und könnte für Neu- und Umbauten vorgeschrieben werden. Alternativ bestünde bei Neubauten die Möglichkeit, den gewichteten Energiebedarf um beispielsweise 10 Prozent zu verschärfen.

Unabhängig von dieser UeO empfiehlt die Fachstelle Energie der Gemeinde die Erarbeitung eines einen kommunalen Richtplan Energie um sich so über das ganze Gemeindegebiet einen Überblick zu verschaffen.

5.9 Naturgefahren (Hangmuren und Steinschlag)

Das Industrie- und Gewerbegebiet «Louelenmoos» wird im Westen randlich durch ein gelbes und blaues Gefahrengbiet (geringe und mittlere Gefährdung) durch Hangmuren und Steinschlag tangiert.

Unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrengbiet dürfen nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden. Da es sich bei der vorliegenden UeO lediglich um eine randliche Gefährdung im Auslaufbereich der Prozesse handelt und die Zonen teilweise bereits überbaut sind, verlangt die Fachstelle Naturgefahren des AWN keine Interessenabwägung.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Gebäuden und Infrastrukturanlagen, die wesentlich in bekannten Gefahrengebieten erstellt wurden, keine Beiträge an Schutzmassnahmen von Bund und Kanton gewährt werden.

5.10 Verkehr

Der OIK II baut die Laupenstrasse etappenweise aus und saniert sie gleichzeitig.

Heute besteht bereits eine Erschliessung ab Kantonsstrasse 233 "Laupenstrasse". Der OIK II schlägt eine frühzeitige Koordination und Zusammenarbeit bei Änderungen, welche die Kantonsstrasse betreffen, vor.

6. Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnung Louelenmoos ist anhand der oben aufgeführten Vorbehalte anzupassen und uns zu einer abschliessenden Vorprüfung zuzustellen.

Wir stehen Ihnen gerne für Erklärungen und Fragen zu Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Béatrice Chatton
Raumplanerin

Fachberichte

- OIK II, ANF, FI, AWA, AUE, AWN: FS Naturgefahren, Waldabteilung Mittelland,
- Postauto AG, Gebiet Mitte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro BHP Raumplan

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland
- Fachstellen