

Gemeinde Neuenegg

**Gemischt-geringfügige Änderung der Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»
nach Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV)**

Beschluss des Gemeinderats / Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Der Gemeinderat von Neuenegg hat die vorerwähnte gemischt-geringfügige Änderung der Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal» (Änderung Art. 28 BR neu; resp. Art. 38 BR alt) am 12. Dezember 2022 beschlossen.

Gegen den Beschluss des Gemeinderats zur Wahl des gemischt-geringfügigen Verfahrens kann innert der Frist von 30 Tagen vom 13. Januar bis 13. Februar 2023 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (Abteilung Orts- und Regionalplanung) Nydegasse 11/13, 3011 Bern, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung Neuenegg oder unter www.neuenegg.ch eingesehen werden.

Neuenegg, 22. Dezember 2022

**DER GEMEINDERAT
GEMEINDE NEUENEGG**



Einwohnergemeinde Neueneegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»
Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Artikel 28 Baureglement (geändertes Baureglement gemäss Beschluss vom 19. Mai 2021)
Genehmigung

Legende:

schwarze Schrift:	bestehende, rechtskräftige Bestimmung
rote Schrift:	geänderte oder neue Bestimmung
grün, kursiv	Hinweise

Bern, 12. Dezember 2022 / GR

2126_390_ZPP15_BR_221212_GR.docx

	Art. 28 (ALT)	Art. 28 (NEU)
ZPP 15 «Denkmal»	¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>unverändert</i>
Planungszweck	² Die ZPP 15 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals. b. die harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand. e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung. 	<i>unverändert</i>
Art der Nutzung	³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.	<i>unverändert</i>
Mass der Nutzung	⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.55.	⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR: <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min. 0.60; max. 0.70 • grosser Grenzabstand (gA): 7.5 m • Anzahl Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse plus Attika • Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.0 m.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ol style="list-style-type: none"> a. Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen. b. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. 	<i>unverändert</i>

- c. Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.
- d. Die Firstlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.

neu

- e. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.

- e. Im Falle von drei Vollgeschossen, muss das oberste Vollgeschoss bei mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein. Es kann auf dieser Längsfassade auf max. 25 % der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.

f. Bestehende Hecke:

- Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.
- **Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und mit Zustimmung der Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind.**

unverändert

Lärmempfindlichkeitsstufe

Genehmigungsvermerke

Publikationen im Amtsblatt	vom	10. August 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	11. und 18. August 2022
Öffentliche Auflage	vom	12. August 2022 bis 12. September 2022
- Einspracheverhandlungen	am	21. November und 1. Dezember 2022
- Erledigte Einsprachen		2
- Unerledigte Einsprachen		keine
- Rechtsverwahrungen		1
<hr/>		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	12. Dezember 2022
Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg:		
Die Präsidentin:	
Der Gemeindeschreiber:	
<hr/>		
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:		
- Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	12. und 19. Januar 2022
<hr/>		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Neuenegg, den	
Der Gemeindeschreiber:	
<hr/>		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am
<hr/>		



Einwohnergemeinde Neueneegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal» Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) Genehmigung



Bern, 12. Dezember 2022/GR

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Neuenegg
Bauverwaltung
Dorfstrasse 16
3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	2
1.3 Vorgeschichte.....	6
1.4 Studienauftrag als qualitätssicherndes Verfahren.....	7
2. Planungsziele und -organisation	9
2.1 Ziele.....	9
2.2 Planungsorganisation.....	10
3. Planungsmassnahmen	10
3.1 Änderung Art. 28 BR zur ZPP Nr. 15 «Denkmal».....	10
4. Planerische Beurteilung.....	15
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	15
4.2 Auswirkungen der Planung.....	15
5. Planerlassverfahren	17
5.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren	17
5.2 Öffentliche Auflage	17
5.3 Beschluss und Bekanntmachung.....	18

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an erhöhter Lage über dem Dorf Neuenegg, nur wenige Meter unterhalb des «Sieges-Denkmal mit Grabstätte» der Schlacht von Neuenegg. Es umfasst die gesamte Parzelle Gbbl. Nr. 1926 und weist eine Fläche von knapp 13'500 m² auf. Das Gebiet befindet sich auf einem gegen Südosten leicht abfallenden Zwischenplateau am nördlichen Ortsrand von Neuenegg. Östlich und südlich schliesst das bestehende Siedlungsgebiet; westlich und nördlich landwirtschaftlich genutztes Kulturland an das Planungsgebiet an. Die nördliche Parzellengrenze bildet eine geschützte Hecke. Das Planungsgebiet wird über eine Privatstrasse, welche von der Denkmalstrasse abzweigt, erschlossen.



Abb. 1 Orthophoto der Parzelle GB Nr. 1926 am nördlichen Dorfrand von Neuenegg.

Absichten

*Realisierung einer
Wohnüberbauung*

Die Projektträgerschaft beabsichtigt zusammen mit der Grundeigentümerschaft auf der Parzelle Gbbl. Nr. 1926 kurz- bis mittelfristig eine hochwertige Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei gilt es insbesondere die exponierte Hanglage in einer Geländestufe zu berücksichtigen und die verträgliche Integration in die unmittelbar angrenzende Landschaft und ins Ortsbild sicherzustellen. Der Bebauungsvorschlag soll gestalterisch als Einheit in Erscheinung treten.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Planungsinstrumente der Gemeinde Neuenegg

Gemeindebaureglement und Zonenplan 1 Siedlung

Baurechtliche
Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg besteht aus dem Gemeindebaureglement (GBR) sowie den Zonenplänen 1 Siedlung, 2 Landschaft und 3 Naturgefahren. Die rechtskräftige Grundordnung wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. August 2010 genehmigt.

Anpassungen und Ergänzungen seit OPR

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im 2010 wurden nur einige wenige Anpassungen und Ergänzungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen. So wurden 2014 mit den Art. 35 und 38 GBR und den entsprechenden Anpassungen im Zonenplan 1 Siedlung die beiden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12 «Neuhus» und Nr. 15 «Denkmal» erlassen. Die Änderungen wurden vom AGR am 5. März 2014 genehmigt.

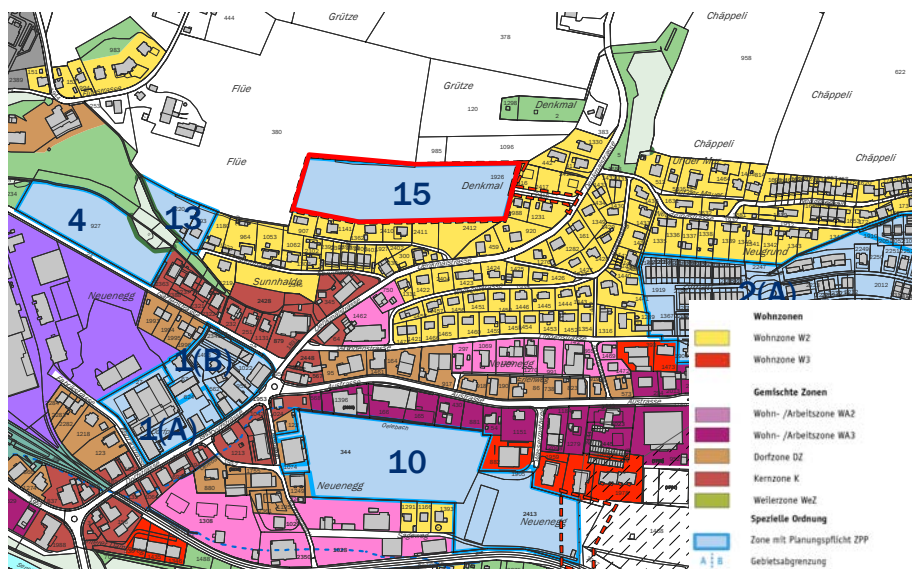


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 1 Siedlung der Gemeinde Neuenegg. Perimeter der ZPP Nr. 15 rot umrandet.

ZPP Nr. 15
Denkmal

Die Parzelle GB Nr. 1926 weist eine Fläche von 13'418 m² auf und befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 Siedlung gesamthaft in der Zone mit Planungspflicht Nr. 15 Denkmal (vgl. Abb. 2). Die entsprechenden Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 finden sich in Artikel 38 des Gemeindebaureglements (GBR alt), resp. Artikel 28 des revidierten Baureglements (Stand: Beschluss Gemeindeversammlung Mai 2021).

Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

Umsetzung der BMBV

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Neuenegg wird aktuell das Baureglement gestützt auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) aktualisiert. Mit der Umsetzung der BMBV werden u.a. die Messweisen und Definitionen der baupolizeilichen Masse wie bspw. zur Regelung der Höhen, der unterschiedlichen Geschosse sowie der Nutzungsziffer angepasst. In diesem Zusammenhang wurde die

für die ZPP Nr. 15 gültige altrechtliche «Ausnutzungsziffer» durch die neue «Geschossflächenziffer oberirdisch» ersetzt und aufgrund unterschiedlicher Messweisen von max. 0.5 auf neu max. 0.55 erhöht.

Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»

ZPP Nr. 15:
- Planungszweck

Gemäss den Bestimmungen des Baureglements bezweckt die ZPP Nr. 15 die Realisierung einer Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals. Zudem sollen eine harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder, eine attraktive und naturnahe Umgebungs- und Aussenraumgestaltung, die Pflege der Hecke am nördlichen Rand sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.

- weitere ZPP-
Bestimmungen

Art und Mass der Nutzung innerhalb der ZPP Nr. 15 richtet sich nach der Wohnzone W2. Es gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von maximal 0.55 (altes GBR: AZ max. 0.5). Weiter legen die geltenden ZPP-Bestimmungen fest, dass sich die Bauten aufgrund der exponierten Hanglage sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen haben. Zudem ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild Wert zu legen. Die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzupassen.

Zonenplan 2 Landschaft

Zonenplan 2
Landschaft

Gemäss Zonenplan 2 Landschaft der Gemeinde Neuenegg schliesst unmittelbar nördlich der ZPP Nr. 15 das «Landschaftsschutzgebiet a» an (vgl. Abb. 3). Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken laut Art. 53 GBR die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.

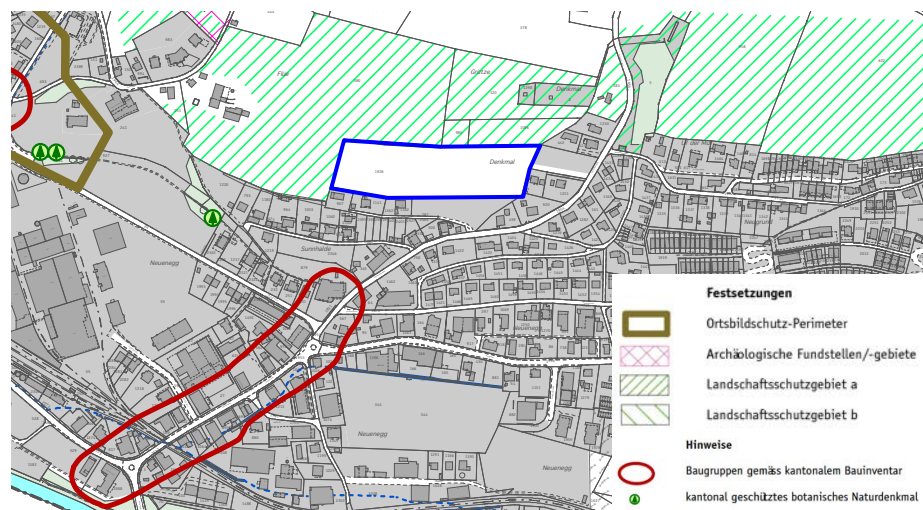


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 2 Landschaft der Gemeinde Neuenegg. Bearbeitungsperimeter blau umrandet.

Richtplan Verkehr Gemeinde Neueneegg

Neue Gebietserschliessung

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Neueneegg wurde im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung im Dezember 2009 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Im Umfeld der ZPP Nr. 15 finden sich zwei Massnahmen (vgl. Abb. 4).

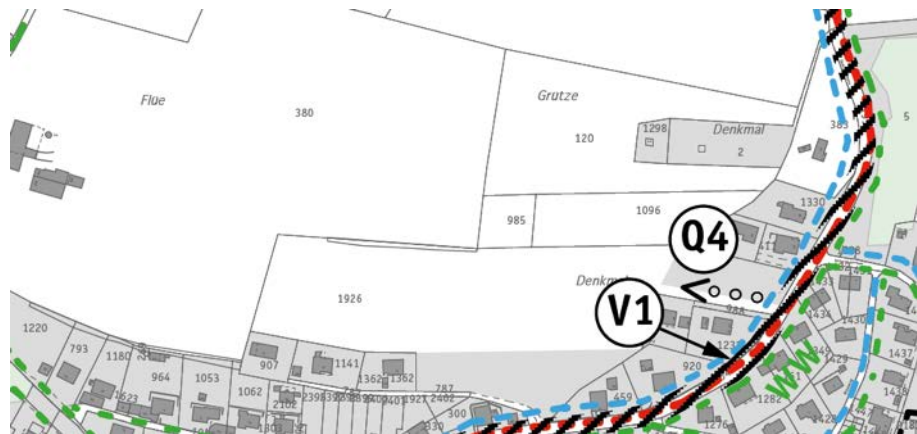


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Neueneegg.

Massnahmen V1 und Q4

Für den Streckenabschnitt der Denkmalstrasse sieht der Richtplan Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vor (Ziffer V1). Zudem legt der Richtplan die Lage der neuen Gebietserschliessung für das Gebiet der ZPP 15 fest (Ziffer Q4). Diese als Quartierstrasse bezeichnete Erschliessung geht von der Denkmalstrasse ab und ist bis hin zur Parzellengrenze der Bauparzelle bereits erstellt. Die Gemeinde Neueneegg weist zudem darauf hin, dass die Parzelle GB Nr. 1926 nur unter der Voraussetzung eingezont wurde, dass eine Langsamverkehrsachse ins Zentrum sichergestellt wird.

1.2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Richtplan des Kantons Bern

Raumkonzept

Die Gemeinde Neueneegg wird gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: fokussiert verdichten» zugeteilt. Die Gemeinde Neueneegg gilt zudem als Zentrum 4. Stufe. Bei der Siedlungsentwicklung soll auf zentrale, durch den ÖV gut erschlossene Lagen fokussiert werden. Zudem sollen die Landschaft und Erholungsräume inner- und ausserhalb der Siedlung erhalten und aufgewertet werden.

Bauzonenreserven mobilisieren

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan zudem die Siedlungsentwicklung nach Innen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossenen Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden. Damit Bauland möglichst effizient genutzt wird, sind zudem auch Vorgaben bezüglich minimaler Dichte zu machen.

Beanspruchung von Kulturland

Schutz des Kulturlands

Bei Einzonungen und Beanspruchung von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung galten seit 1. April 2017 die Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie Art. 11a ff. der kantonalen Bauverordnung (BauV). Für die Gemeinde Neueneegg als Zentrum 4. Stufe

galt gemäss Absatz 1 eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.7 als Richtwert.

*Bauverordnung vom
1. März 2020*

Mit Revision der Bauverordnung vom 1. März 2020 wurde die gesetzliche Definition der landwirtschaftlichen Nutzflächen präzisiert. Als «Kulturland» im Sinne der baurechtlichen Vorschriften gelten neu ausschliesslich Flächen ausserhalb der Bauzone. Innerhalb rechtskräftiger Bauzonen kommen Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a bis 11g BauV bei Planungen und Bauvorhaben nicht zur Anwendung. Die Flächen innerhalb der ZPP Nr. 15 «Denkmal» gelten daher seit 01.03.2020 nicht mehr als «Kulturland» (vgl. Abb. 5).



Abb. 5 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern (Geoportal; Stand 27.02.2020). ZPP Nr. 15 rot umrandet.

*Haushälterische Boden-
nutzung sicherstellen*

Die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) stellen den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone weiterhin sicher. Auch innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen wie der ZPP Nr. 15 verstösst der nicht haushälterische Umgang mit dem Boden gegen diese übergeordneten Planungsgrundsätze und ist rechtswidrig. Gemäss BSIG-Nr. 7/721.0/32.5 des AGR sind die Planungsbehörden gehalten, innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch Innenentwicklung entsprochen wird.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland; RGSK 2. Generation

*Regionaler
Wohnschwerpunkt*

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2. Generation wurde vom Kanton Bern am 23. Mai 2017 genehmigt. Der Bearbeitungssperimeter, resp. die ZPP Nr. 15 Denkmal ist im RGSK als «regionaler Wohnschwerpunkt» Nr. S-3-48 (Koordinationsstand: Festsetzung) festgelegt (vgl. Abb. 6).

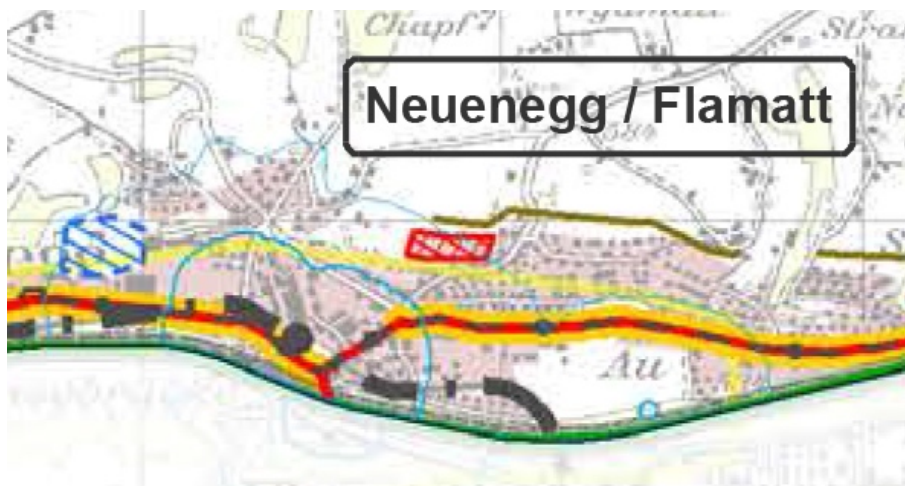


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte des RGSK Bern-Mittelland 2. Generation. Rot schraffiert die ZPP Nr. 15 Denkmal.

Massnahmenblatt S-3

Gemäss Massnahmenblatt S-3 ist die Vorbereitung und Realisierung der regionalen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkten im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und als Beitrag zur Umsetzung des Zielszenarios des RGSK zu fördern. Die Gemeinden fördern die Realisierung der regionalen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte unter Berücksichtigung qualifizierter Verfahren, einer angemessenen baulichen Dichte und der Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten zur Mobilisierung. Die Gemeinden werden dazu angehalten, an diesen Standorten sofern vorhanden die maximale rechtsgültige Bebauungsdichte zu realisieren.

1.3 Vorgeschichte

Evaluation Entwicklungsmöglichkeiten

Bereits 2018 wurde zur Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets eine Vorstudie erarbeitet. Sie sollte als Grundlage für die beabsichtigte Änderung der baurechtlichen Grundlage ZPP Nr. 15 dienen. Im Rahmen einer Voranfrage an die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Änderung der ZPP Nr. 15 äusserte die OLK Vorbehalte gegenüber der vorgeschlagenen Überbauung gemäss Vorstudie.



Abb. 7: Situationsplan Vorstudie (Jordi + Partner AG; Stand: 06.11.2018).

1.4 Studienauftrag als qualitätssicherndes Verfahren

Studienauftrag nach SIA 143

Im Hinblick auf die optimale Einbettung der geplanten Wohnüberbauung in die anspruchsvolle Topographie sowie ins bestehende Orts- und den angrenzende Landschaftsraum wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Dabei sollte u.a. auch die ortsbaulich verträgliche Nutzungsdichte evaluiert werden. Zwischen Herbst 2020 und Frühjahr 2021 wurde hierzu ein Studienauftrag auf Einladung nach SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit fünf teilnehmenden Planungsteams durchgeführt.

Siegerprojekt

Im Rahmen des Studienauftrags war eine Projektstudie mit städtebaulichem Gesamtkonzept inklusive Aussenraumgestaltung zu erarbeiten. Zusätzlich sollte mit einem Verkehrs- und Erschliessungskonzept die zukünftige Erschliessung des Areals wie auch ggf. zukünftiger Erweiterungen geklärt werden. Als Siegerprojekt des Studienauftrags wurde einstimmig der Projektbeitrag der Atelier 5 Architekten und Planer AG in Zusammenarbeit mit der HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH bestimmt.

Weiterentwicklung zu Richtprojekt

Ab Frühjahr 2021 wurde das Siegerprojekt gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

1.4.1 Projektbeschreibung

Leitidee

Das Team Atelier 5 Architekten und Planer AG (Bern) und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH (Bern) zielt mit seiner Projektstudie u.a. auf eine feinmassstäbliche Körnung der Neubauten, den Erhalt der Sichtbarkeit des Denkmals, eine adäquate Reaktion auf die benachbarten Bauten und die Entwicklung eines qualitätsvollen Siedlungsrandes ab.

Städtebau

Der städtebauliche Gesamtentwurf wird in seiner Grundkonzeption von drei Häusergruppen mit horizontalen und vertikalen Vor- und Rücksprüngen geprägt. Den Ausgangspunkt bildet ein Modulbaukasten mit je zwei Gebäudetypen für Mehrfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser. Die drei Häusergruppen bilden für sich je eine eigene Mikrostruktur, welche für alle Wohnungen eine Orientierung zu mindestens drei Seiten ermöglicht. Jeder Häusergruppe ist ein Innenhof eigen.



Abb. 8 Situationsplan **Projektstudie** Stand Studienauftrag; «Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 05.02.2021).

Architektur

Die Mehrfamilienhäuser bestehen in ihrer Grundkonzeption aus drei Rechtecken auf je zwei Niveaus und passen sich so adäquat an Topographie und Erschliessung an. Die Reiheneinfamilienhäuser bestehen entweder aus zwei Doppelhäusern oder aber drei Reihenhäusern, wovon hierbei je eines leicht abgesetzt wird. Dadurch resultiert eine Volumenstaffelung kleinteilige Gebäudefassaden, die Bezug zur umgebenden Bebauung nehmen. Sämtliche Bauten weisen zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss auf. Die Adressierung der einzelnen Häuser erfolgt vom jeweiligen Innenhof.

Erschliessung

Für den motorisierten Individualverkehr wird die Überbauung grundsätzlich unterirdisch erschlossen, die Zufahrt zur Einstellhalle befindet sich unmittelbar an der östlichen Arealgrenze. Oberirdisch verbindet eine Strasse mit Parkplatzbuchten für Besuchende die Innenhöfe der drei Häusergruppen. Die Strasse soll als private, arealinterne Begegnungs- und Spielstrasse ausgestaltet werden.

Aussenraum

Neben den Innenhöfen, die als Aufenthalts- und Spielplatz mit einer Baumbepflanzung ausgestaltet werden, sind zwei grüne Zäsuren zwischen den Häusergruppen mit Blumenwiesen und der der gesetzlich vorgeschriebenen grossen Spielfläche vorgesehen. Die bestehende Hecke bleibt grundsätzlich erhalten und wird im Westen ergänzt. Rund um die Gebäude ist eine grosszügige Vegetation vorgesehen, welche im Norden und Süden die privaten Aussenräume einfassen.

1.4.2 Würdigung

Würdigung

Das Projekt wurde vom unabhängigen Beurteilungsgremium als eine überzeugende Wohnüberbauung mit massvoller baulicher Verdichtung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und als städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Lösung gewürdigt. Es berücksichtigt ökologische (Energie, Aussenräume), verkehrstechnische (Erschliessung und Parkierung)

und ökonomische (Wirtschaftlichkeit) Aspekte.

Positiv hervorgehoben wurden insbesondere die Höhenabstufung, welche die Topographie aufnimmt, die einzigartigen Wohnungsgrundrisse, die dreiseitig ausgerichteten Wohnräume und Balkone sowie die attraktiven Aussenräume. Insgesamt wurde die Freiraumgestaltung sehr präzise auf die Überbauung und den Kontext der umgebenden Landschaft ausgearbeitet und schafft die selbstverständliche Verortung des Bauvorhabens. Trotz der recht hohen Dichte kann der Hang in zwei Bereichen erkennbar durch die Siedlung fließen. Das Projekt zeigt insbesondere auf, wie die vorgegebene Nutzungsdichte von GFzo 0.7 landschaftsverträglich und mit einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden kann.

2. Planungsziele und -organisation

2.1 Ziele

*ZPP-Änderung und
Erlass UeO*

Gestützt auf geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen sowie den Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens sollen in einem ersten Schritt die Bestimmungen des Gemeindebaureglements zur ZPP Nr. 15 «Denkmal» angepasst werden. Diese Änderung erfolgt gestützt auf die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens (Siegerprojekt). Auf Grundlage der anschließenden Vertiefung des Siegerprojekts (Richtprojekt) erfolgt in einem zweiten Schritt und separatem Verfahren der Erlass der Überbauungsordnung «Denkmal».

Mit der ZPP-Änderung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichen der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets (bedeutende Bauzonenreserve) durch die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, welche der exponierten Hanglage am Siedlungsrand oberhalb des Dorfes Neuenegg gerecht wird.
- Die Änderung des Nutzungsmasses, insbesondere der maximal zulässigen Nutzungsdichte und des grossen Grenzabstandes, gestützt auf geänderte Rahmenbedingungen und die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens
- Die Präzisierung der Gestaltungsgrundsätze für den Umgang mit den Hecken sowie der Attikaregelung in Anlehnung an diejenige im Baureglement und in weiteren Überbauungsordnungen im Gemeindegebiet
- Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Erlass der Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 i.V. m. Abs. 8 BauV; gestützt auf die Bestätigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 20. Oktober 2021; resp. 2. und 9. Mai 2022.

2.2 Planungsorganisation

Gemeinde Neuenegg

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Neuenegg vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Bau- und Planungskommission. Die Bau- und Planungskommission ist zudem Antragstellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Bau- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Die Einwohnergemeinde und die Projektträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Qualitätssicherungsverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) sowie dem Erlass der Überbauungsordnung zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem Präsidenten der Bau- und Planungskommission, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro und der Projektträgerschaft vorbesprochen.

Studienauftrag

Beurteilungsgremium Studienauftrag

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit einem Beurteilungsgremium aus Sach- und Fachexperten sowie einer Begleitgruppe mit weiteren externen Experten. Stimmberechtigt waren ausschliesslich die Mitglieder des Beurteilungsgremiums. Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachvertretungen

- Angelo Michetti, dipl. Architekt FH/SIA/BSA (Vorsitz)
- Rita Wagner, dipl. Architektin ETH/SIA/BSA (Stv. Vorsitz)
- Ueli Krauss, dipl. Architekt ETH/SIA/SWB
- Pascal Weber, dipl. Landschaftsarchitekt SIA/BSLA

Sachvertretungen

- Petra Freiburghaus, Gemeinderätin Neuenegg
- Herbert Zaugg, Halter AG; Auftraggeberin
- Michael Freiburghaus, Vertretung Erbgemeinschaft; Grundeigentümerschaft

3. Planungsmassnahmen

3.1 Änderung Art. 28 BR zur ZPP Nr. 15 «Denkmal»

3.1.1 Allgemein

Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal»

Gestützt auf die Ergebnisse des Studienauftrags und die Weiterentwicklung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt (vgl. Kapitel 1.4) soll die Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal» angepasst werden. Die Änderung wird im gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen (siehe hierzu Kapitel 5.1).

Umsetzung Richtprojekt Im Hinblick auf die Umsetzung des Richtprojekts und der Realisierung der geplanten Wohnüberbauung wird auf Basis der geänderten ZPP Nr. 15 «Denkmal» parallel eine entsprechende Überbauungsordnung erarbeitet und in einem separaten Verfahren erlassen.

Bestehende ZPP-Bestimmungen Artikel 28 des revidierten Baureglements (Stand Beschluss GV Mai 2021; altes Baureglement Art. 38) regelt den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltungsgrundsätze der Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal». Im Folgenden werden die Änderungen der ZPP-Bestimmungen erläutert.

3.1.2 Nutzungsziffer (Ergänzung Absatz 4)

Nutzungsziffer alt Die bestehenden ZPP-Bestimmungen legen für die ZPP Nr. 15 «Denkmal» in Art. 28 Abs. 4 eine maximale Nutzungsdichte im Rahmen einer «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo) von maximal 0.55 fest. Die GFZo stellt das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne einer «baulichen Dichte» dar.

Nutzungsziffer neu Gestützt auf die planerischen Rahmenbedingungen und insbesondere den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen (vgl. Kapitel 1.2.2) wird die bestehende *maximale* GFZo in Absatz 4 auf 0.7 erhöht.
Die in Art. 11c Abs. 1 BauV (für Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen) festgelegten minimalen Geschossflächenflächenziffern oberirdisch waren hierbei im Sinn von Zielwerten zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Neuenegg als Zentrum 4. Stufe ist grundsätzlich von einer GFZo von *minimal* 0.7 auszugehen. Mit dem vorgelagerten Studienauftrag konnte jedoch das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass konkret anhand mehreren Planungsstudien evaluiert werden. Als zentrale Erkenntnis konnte mit dem Studienauftrag nachgewiesen werden, dass sich die bauliche Entwicklung an dieser spezifischen Lage am Siedlungsrand und in Hanglage an einer GFZo zwischen 0.60 und 0.7 zu orientieren hat. Entsprechend werden in Absatz 4 neu eine minimale GFZ von 0.60, resp. maximal 0.7 festgelegt.

3.1.3 Grosser Grenzabstand (Ergänzung Absatz 4)

gA alt Gemäss Artikel 28 Absatz 4 BR richtet sich das Mass der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss den Vorschriften der Regelbauweise in Artikel 5 BR. Demnach beträgt der grosse Grenzabstand gA 10.0 m, der kleine Grenzabstand mind. 5.0 m. Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die auf der besonnten Längsseite («Hauptwohnseite»; meist Süd oder West) zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

gA neu Der Zweck des grossen Grenzabstands dient primär der Verbesserung der Belichtungsverhältnisse und des Immissionsschutzes. Sinn und Zweck der Bestimmung ist im Gegensatz zum kleinen Grenzabstand daher primär der Selbstschutz der Bauherrschaft und nicht etwa nachbarrechtliche Überlegungen. Gestützt auf das Siegerprojekt des Studienauftrags wird für die ZPP Nr. 15 in Absatz 4 neu ein spezifischer grosser Grenzabstand von mind. 7.5m festgelegt. Damit kann Spielraum für die Anordnung der drei

Häusergruppen rund um die jeweiligen Plätze geschaffen werden. Damit kann eine ortsbaulich optimale Integration der Überbauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der haushälterischen Bodennutzung sichergestellt werden. Die nachbarrechtlichen Interessen bleiben gewahrt, der kleine Grenzabstand unverändert.

3.1.4 Attikageschoss/3. Vollgeschoss (Ergänzung Absatz 4) Gestaltungsgrundsatz oberstes Vollgeschoss (Ergänzung Absatz 5 Bst. e)

Attikageschoss alt

Sofern in den ZPP-Bestimmungen nicht spezifisch geregelt, sind die Bestimmungen des kommunalen Baureglements massgebend (2 Vollgeschoss plus Attika). Gemäss Art. 5 Abs. 1 BR gilt hierbei eine «Fassadenhöhe Attika» von max. 10.0 m. Zudem gelten für das Attikageschoss die Bestimmungen nach Art. 5 Abs. 7 Bst. c BR: Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein. Mit der Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV) wird der bisherige Grundsatz zum Attikageschoss mit einem zusätzlichen Grundsatz ergänzt: Neu kann das Attika auf nur einer ganzen Längsfassade, jedoch mindestens 2.5 m zurückversetzt sein.

Geschosse neu

Grundsätzlich gelten gemäss Absatz 4 weiterhin zwei Vollgeschosse plus eine Attika als zulässig. Der Studienauftrag hat jedoch aufgezeigt, dass mit der bisherigen Attikaregelung kaum ortsspezifische Lösungen realisiert werden können. Das Richtprojekt sieht grundsätzlich vor, die Attika teilweise bündig auf die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses zu stellen, weist jedoch mehrere Vor- und Rücksprünge auf. Trotz deren Gesamtwirkung als Attika, entsprechen diese nicht der abschliessenden Definition von Artikel 21 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Damit diese Art von Attika trotzdem ermöglicht werden kann, wird in Absatz 4 neu festgelegt, dass basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) maximal drei Vollgeschosse zulässig, jedoch Attikageschosse ausgeschlossen sind. Zudem wird eine zulässige Fassadenhöhe von max. 10.0 m festgelegt. Diese entspricht dabei exakt der gemäss Art. 5 Abs. 1 BR in der Wohnzone W2 zulässigen «Fassadenhöhe Attika» von 10m. Die zulässigen Höhen innerhalb der ZPP Nr. 15 werden damit nicht erhöht.

Gestaltungsgrundsatz oberstes Vollgeschoss im Sinne einer Attika

Gleichzeitig wird in Absatz 5 lit. e) die Nutzung des obersten, dritten Geschosses als Vollgeschoss ausgeschlossen und dessen Ausgestaltung als Attika mit einem zwingenden Rücksprung festgelegt. Der Grundsatz (1. Satz) entspricht hierbei dem neuen, allgemeinen Grundsatz des revidierten Baureglements zum Attikageschoss. Mit dem 2. Satz soll zusätzlich eine ortsspezifische und auf Basis des Studienauftrags/Richtprojekts erarbeitete Lösung ermöglicht werden, welche eine teilweise auf die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bündige «Attika» erlauben.

Keine Erhöhung Fassadenhöhe und Nutzungsmass durch Attikaregelung

Es ist festzuhalten, dass die vorerwähnten Ergänzungen der ZPP-Bestimmungen in Absatz 4 und 5 zum dritten Vollgeschoss einzig aufgrund der Unverträglichkeit mit der abschliessenden Definition des

«Attikageschoss» in Artikel 21 der BMBV vorgenommen werden. Die neuen Bestimmungen ermöglichen eine zeitgemässe Attikaregelung auf Basis des Richtprojekts, deren Ausgestaltung und Wirkung auch vom Beurteilungsgremium des Studienauftrags gewürdigt wurde. Weder wird mit den getroffenen Massnahmen die zulässige Höhe der Bauten und das zulässige Nutzungsmass erhöht, noch die Wirkung des obersten Geschosses als «Attika» in Frage gestellt.

3.1.5 Heckenabstand (Änderung Absatz 5 Bst. e; neu Bst. f)

Heckenabstand alt

Gemäss den bestehenden ZPP-Bestimmungen in Art. 28 Abs. 5 Bst. e) BR ist zum Schutz der Hecke jedenfalls ein 8m breiter Streifen entlang der nördlichen Parzellengrenze auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

Heckenabstand neu

Am vorerwähnten, bestehenden Grundsatz soll weiterhin festgehalten werden. Auf Basis eines gemeinsamen Gesprächs zwischen Gemeinde, Projektträgerschaft und der Abteilung Naturförderung (ANF) des Kantons Bern werden die Bestimmungen zur Hecke ergänzt. Auf Basis eines qualifizierten Verfahrens (im vorliegenden Fall mit Durchführung Studienauftrag bereits erfolgt) und mit Zustimmung des ANF soll ermöglicht werden, von diesen Bestimmungen abzuweichen, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind. Der bestehende Art. 28 Abs. 5 Bst. e) wird um einen entsprechenden Passus erweitert (neu Art. 28 Abs. 5 Bst. f). Damit entsprechen die ZPP-Bestimmungen dem Richtprojekt, welches bereits ökologische Ersatz- und Aufwertungsflächen in gleichwertiger Qualität vorsieht.

3.1.6 Übersicht der Änderungen der ZPP-Bestimmungen in Art. 28 BR

Nachfolgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht über die Änderungen (rot) der ZPP-Bestimmungen in Art. 28 BR:

	Art. 28 ALT	Art. 28 NEU
ZPP 15 «Denkmal»	¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>unverändert</i>
<i>Planungszweck</i>	² Die ZPP 15 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals. b. die harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand. e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung. 	<i>unverändert</i>

Art der Nutzung	<p>³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
Mass der Nutzung	<p>⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.55.</p>	<p>⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min. 0.60; max. 0.70 • grosser Grenzabstand gA: 7.5 m • Anzahl Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse plus Attika • Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.0 m.
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen. b. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. c. Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern. d. Die Fristlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein. <p><i>neu</i></p> <ol style="list-style-type: none"> e. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen. 	<p><i>unverändert</i></p> <ol style="list-style-type: none"> e. Im Falle von drei Vollgeschossen, muss das oberste Vollgeschoss bei mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein. Es kann auf dieser Längsfassade auf max. 25 % der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. f. Bestehende Hecke: <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.

- Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und mit Zustimmung der Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind.

unverändert

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale
Baugesetzgebung

Die vorliegende Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 «Denkmal» in Art. 28 BR berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung. Zudem entsprechen die neuen ZPP-Bestimmungen den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan Kanton Bern
und RGSK Bern-Mittelland

Mit der vorliegenden Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal» werden gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Überbauung einer bestehenden Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Richtplans geschaffen. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve kann mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt werden. Damit wird auch den Vorgaben des Massnahmenblatts S-3 des RGSK Bern-Mittelland entsprochen, welches die Gemeinden u.a. auffordert, die Realisierung der regionalen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte unter Berücksichtigung qualifizierter Verfahren und einer angemessenen baulichen Dichte zu fördern.

4.2 Auswirkungen der Planung

4.2.1 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung
nach innen

Mit der vorliegenden ZPP-Änderung werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen. Die ZPP Nr. 15 «Denkmal» stellt gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) einen «regionalen Wohnschwerpunkt» dar (Nr. S-3-48; Koordinationsstand Festsetzung; vgl. Abb. 6). Durch das qualitätssichernde Verfahren wurden die optimalen Voraussetzungen zur qualitätsvollen Überbauung des Plangebiets und zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen.

Haushälterische Bodennutzung und Qualität

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen (insb. eine minimale Nutzungsziffer) sichert die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig kann im Rahmen der getroffenen Bestimmungen planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und im Rahmen der nachfolgenden Überbauungsordnung zweckmässige Voraussetzungen für eine gute Integration der Überbauung in die Gegebenheiten vor Ort, die Topographie und die bestehende Bebauungsstruktur, geschaffen werden. Der Qualität der Innenentwicklung und der Abstimmung auf die umliegende Bebauung wurden mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens hohe Bedeutung zugemessen.

4.2.2 Verkehr*Erschliessung MIV und Langsamverkehr*

Die ZPP Nr. 15 «Denkmal» befindet sich oberhalb des Dorfkerns von Neuenegg und ist für den motorisierten Individualverkehr über die Denkmalstrasse ausreichend erschlossen. Es ist vorgesehen, die Parkplätze der neuen Überbauung primär in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen, oberirdisch finden sich nur einige wenige Parkplätze entlang der neuen Quartierstrasse. Mit Erlass der nachfolgenden Überbauungsordnung und Realisierung der Wohnüberbauung ist eine angemessene Fusswegverbindung in Richtung Dorfzentrum sicherzustellen.

*Zielsetzungen
Umgestaltung
Denkmalstrasse*

Gemäss Massnahme V1 des kommunalen Richtplans Verkehr (siehe Kapitel 1.2.1; Seite 4) stehen zur Verbesserung der Situation entlang der Denkmalstrasse die Sicherung der lokalen Verkehrsbeziehungen und der Fussgängerverbindung sowie die Abwertung für den überörtlichen «Schleichverkehr» (nach Niederwangen - Bern) im Vordergrund. Nicht zuletzt mit der geplanten Entwicklung der ZPP/UeO Nr. 15 «Denkmal» werden aktuell von der Gemeinde mögliche verkehrsplanerische Massnahmen zur Verbesserung der heutigen Situation evaluiert. Die Denkmalstrasse ist als eine regionale Verbindungstrasse und Quartierstrasse klassifiziert und verfügt heute über eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5.75 m bis 6.70 m inkl. markiertem Längsstreifen. Mit der geplanten Umgestaltung der Denkmalstrasse soll insb. die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erhöht, die Konfliktsituationen an den Einmündungen durch gezielte Strassenraumgestaltung entschärft sowie eine Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit bei gleichbleibenden Temporegime (Tempo 40) angestrebt werden.

Mögliche Massnahmen

Hinsichtlich der Umgestaltung wurden seit Herbst 2021 durch ein beauftragtes Verkehrsplanungsbüro mögliche Massnahmen und Varianten evaluiert und ein 1. Vorprojekt als Diskussionsgrundlage erarbeitet. Dieses sieht Stand heute vor, den Fuss- und Veloverkehr zwischen Kreisel Dorfkern und Abzweigung Neugrundstrasse südlich entlang der Denkmalstrasse neu auf einem überfahrbaren Trottoir zu führen. Zur Erhöhung der Erkennbarkeit der verschiedenen Einmündungen werden zudem relativ schwache Vertikalversätze vorgeschlagen, die mit einer optischen Verstärkung trotz des starken Gefälles ein sicheres Befahren für den MIV wie auch für Radfahrende ermöglichen würde. Mit dem Vorprojekt von März 2022 wird zudem vorgeschlagen, ab Neugrundstrasse bis zum Denkmal den talseitig gelegenen Gehweg als Fortführung auf der Fahrbahn zu markieren. Zusätzlich wird zur verbesserten Wahrnehmung der Ortseinfahrt die Realisierung einer optischen Torsituation

empfohlen. Die Abklärungen wie auch das Vorprojekt werden aktuell in den politischen Gremien (Kommissionen und Gemeinderat) diskutiert und konsolidiert. Sobald ein konsolidiertes Projekt vorliegt, wird die Bevölkerung über die angestrebte Umgestaltung der Denkmalstrasse informiert. Die Gemeinde Neuenegg beabsichtigt, der Gemeindeversammlung vom Mai 2023 ein Rahmenkredit zur Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts vorzulegen. Für den Zeitraum bis zur Realisierung des Projekts werden zudem provisorische Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geprüft. Die Umgestaltung der Denkmalstrasse stellt ein eigenständiges Projekt dar und durchläuft ein separates Verfahren (keine direkte inhaltliche Abhängigkeit zu ZPP und UeO Nr. 15 «Denkmal»).

4.2.3 Umwelt

*Qualitätssicherung
und Bodennutzung*

Mit dem vorgelagerten qualitätssichernden Verfahren wurde die ortsbaulich verträgliche Dichte im Spannungsfeld zwischen haushälterischem Umgang mit dem Boden und der qualitätsvollen Integration ins Orts- und Landschaftsbild eruiert. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungsdichte wird in der ZPP Nr. 15 festgelegt.

*Luft- und Lärm-
emissionen*

Mit der vorliegenden Änderung der ZPP Nr. 15 ist mit keinen signifikanten negativen Entwicklungen bezüglich Verkehrsbelastungen, Lärmimmissionen oder Luftschadstoffen zu rechnen.

5. Planerlassverfahren

5.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren

*Gemischt-geringfügige
Änderung von Nut-
zungsplänen nach Art.
122/7 BauV*

Für die Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 «Denkmal» wird das Verfahren der gemischt-geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das gemischt-geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen einer Voranfrage beim Kanton abgeklärt und mit Schreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 2. und 9. Mai 2022 bestätigt. Sollten während der öffentlichen Auflage Einsprachen eingehen, die das *Verfahren* (und nicht inhaltliche, materielle Punkte) betreffen, so ist ein Wechsel in das ordentliche Planerlassverfahren vorzunehmen.

5.2 Öffentliche Auflage

30-tägige Auflagefrist

Der Gemeinderat Neuenegg hat die vorliegende Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal» im gemischt-geringfügigen Verfahren an seiner Sitzung vom 25. Juli 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Parallel zur öffentlichen Auflage der vorliegenden ZPP-Änderung fand auch die freiwillige Mitwirkung der auf der ZPP basierenden Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» statt.

Während der 30-tägigen Auflagefrist vom 12. August bis zum 12. September 2022 wurden bei der Gemeindeverwaltung zwei Einsprachen (eine inkl. Rechtsverwahrung) gegen die Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal» erhoben. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen zwischen Gemeinde und Einsprechenden fanden am 21. November und 1. Dezember 2022 statt. Im Rahmen der Verhandlungen konnten die Vorbehalte hinsichtlich der ZPP-Änderung ausgeräumt werden, so dass die beiden Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen wurden und als erledigt gelten.

5.3 Beschluss und Bekanntmachung

<i>Beschluss Gemeinderat</i>	Der Gemeinderat hat die vorliegende Änderung der ZPP Nr. 15 «Denkmal» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2022 beschlossen.
<i>Bekanntmachung nach Art. 122/8 BauV</i>	Gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV ist der Beschluss des Gemeinderats über die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen öffentlich bekanntzumachen. Aufgrund der Feiertage wurde der Beschluss des Gemeinderats zur Wahl des gemischt-geringfügigen Verfahrens anfangs Januar 2023 mit Publikation in den amtlichen Anzeigern vom 12. und 19. Januar 2022 öffentlich bekanntgegeben.
<i>Nachfolgende Genehmigung</i>	Nach Ablauf der Frist der öffentlichen Bekanntmachung zur Wahl der geringfügigen Änderung von Vorschriften und Plänen wird das Planungsgeschäft dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zuhanden der Genehmigung eingereicht.