

Publikation

Gemeinde Neuenegg

Öffentliche Planauflage

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 15 „Denkmal“

(UeO nach Art. 93 BauG für die Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»)

Der Gemeinderat Neuenegg bringt gestützt auf Art. 60 des Baugesetz vom 9. Juni 1985 und Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 15 „Denkmal“ zur öffentlichen Auflage (Änderung Art. 25 UeV). Es ist beabsichtigt, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen.

Die Akten liegen während 30 Tagen, vom 17. Oktober 2025 bis 17. November 2025 in der Bauverwaltung Neuenegg (Dorfplatz 1, 3176 Neuenegg) öffentlich auf. Die Unterlagen sind zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Neuenegg unter www.neuenegg.ch verfügbar.

Das Auflagedossier der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» im geringfügigen Verfahren umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Artikel 25 der Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) inkl. Anhänge 1 und 2

Einsprachen oder Rechtsverwahrungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Bauverwaltung Neuenegg, Dorfplatz 1, 3176 Neuenegg einzureichen. Es kann nur gegen die aufgelegten Änderungen Einsprache erhoben werden.

Neuenegg, 10.10.2025

Der Gemeinderat

-
- 2 x Laupen Anzeiger Nr. 42/43 vom 16. Oktober und 23. Oktober 2025
 - 1 x Amtsblatt des Kanton Bern vom 15. Oktober 2025



Gemeinde Neuenegg

Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal»

(UeO nach Art. 93 BauG für die Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»)

Änderung der Überbauungsvorschriften: Artikel 25

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Legende zur Änderung:

schwarz:	bestehende Bestimmung
blau markiert:	neue Bestimmung
rot durchgestrichen:	Bestimmung entfällt
grün kursiv:	<i>Hinweise</i>

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekt**
- Erläuterungsbericht

Bern, 11. September 2025

2126_396_GN_Ue015_Denkmal_UeV_Aend_250911.docx

A Allgemeines

Art. 1 bis 6 unverändert

B Nutzung und Bebauung

Art. 7 bis 12 unverändert

C Baugestaltung

Art. 13 bis 15 unverändert

D Aussenraum

Art. 16 bis 20 unverändert

E Erschliessung

Art. 21 bis 24 unverändert

Fussgänger-
verbindung

Art. 25 **ALT**

- ¹ ~~Von der südlichen Grenze des Wirkungsbereichs (Bereich Parzellen Gbbl. Nrn. 2411/2412) ist eine über einen Infrastrukturvertrag gesicherte öffentliche oder private Fusswegverbindung zur Denkmalstrasse zu erstellen.~~
- ² ~~Der Anschluss sowie die Weiterführung innerhalb des Wirkungsbereichs bis zum Erschliessungsbereich bzw. zu den Baubereichen ist im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums zulässig und vorzusehen.~~
- ³ ~~Um den Charakter einer öffentlichen Fusswegverbindung zu erhalten, hat der Fussweg eine Mindestbreite von 1.5 m einzuhalten.~~

Fussgänger-
verbindung

Art. 25 **NEU**

Zwischen den Baubereichen im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums kann eine arealinterne Fusswegverbindung erstellt werden (vgl. Art 17 Abs. 3 UeV).

F Weitere Bestimmungen

Art. 26 bis 31 unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

- Einspracheverhandlung am

- Erledigte Einsprachen

- Unerledigte Einsprachen

- Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

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



Gemeinde Neuenegg

Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal»: **Änderung Art. 25 UeV**

(UeO nach Art. 93 BauG für die Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Änderung Art. 25 UeV im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV:
Öffentliche Auflage



Hinweis: Sämtliche Änderungen am vorliegenden Bericht sind farblich gekennzeichnet:

blau markiert: neue, aktualisierte Erläuterungen

rot durchgestrichen: Erläuterungen nicht mehr aktuell, werden gestrichen

Bern, 11. September 2025

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Neuenegg
Bauverwaltung
Dorfplatz 1
3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Absichten	4
1.3 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg.....	5
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.5 Planungsorganisation	10
2. Planungsziele	10
3. Vorarbeiten	11
3.1 Studienauftrag nach SIA 143.....	11
3.2 Änderung Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»	12
4. Richtprojekt	13
4.1 Beschluss Siegerprojekt.....	13
4.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium	14
4.3 Projektbeschrieb	14
5. Erlass Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal»	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Nutzung und Bebauung.....	18
5.3 Baugestaltung	19
5.4 Aussenraum	20
5.5 Erschliessung	22
6. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung	25
6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	25
6.2 Siedlungsentwicklung.....	25
6.3 Orts- und Landschaftsbild, Umwelt.....	26
6.4 Verkehr	26
7. Planerlassverfahren	28
7.1 Mitwirkung.....	28
7.2 Kantonale Vorprüfung	29
7.3 Öffentliche Auflage.....	29
7.4 Beschluss und Genehmigung	30
Anhang	33
Anhang 1 Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung.....	
Anhang 2 Situationsplan Richtprojekt.....	
Beilagen	
Beilage 1 Schlussbericht zum Studienauftrag nach SIA 143	
Beilage 2 Mitwirkungsbericht	
Beilage 3 Vorprüfungsbericht	

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an erhöhter Lage über dem Dorf Neuenegg, nur wenige Meter unterhalb des «Sieges-Denkmal mit Grabstätte» der Schlacht von Neuenegg. Das Gebiet umfasst die gesamte Parzelle Gbbl. Nr. 1926 und liegt auf einem gegen Südosten leicht abfallenden Zwischenplateau am nördlichen Ortsrand von Neuenegg, zwischen dem darunterliegenden Südhang entlang der Sonnhalde und dem rückwärtigen Hang in Richtung Denkmal. Östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich Gebiete der Wohnzone 2, die mehrheitlich bereits überbaut sind. Westlich und nördlich grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliches Kulturland. Die nördliche Parzellengrenze bildet eine geschützte Hecke. Erschlossen wird das Planungsgebiet über eine Privatstrasse, die von der Denkmalstrasse abzweigt.



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

Baurechtliche Grundordnung

Das Planungsgebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 Siedlung gesamthaft der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Denkmal» zugewiesen und weist eine Fläche von knapp 13'500 m² auf. Die entsprechenden Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 sind im Baureglement (BR) festgelegt.

1.2 Absichten

Realisierung einer Wohnüberbauung

Die Projektträgerschaft beabsichtigt zusammen mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Gbbl. Nr. 1926 am Hang oberhalb des Dorfkentrums von Neuenegg kurz- bis mittelfristig eine 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. Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept inklusive Aussenraumgestaltung erarbeitet und mit einem Verkehrs- und Erschliessungskonzept die zukünftige Erschliessung des Areals wie auch ggf. zukünftiger Erweiterungen geklärt. Der Bebauungsvorschlag soll gestalterisch als Einheit in Erscheinung treten.

**Qualitätssicherndes
Verfahren**

Aufgrund der anspruchsvollen Lage auf einer Geländestufe am Südhang oberhalb des Dorfzentrums sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- wie auch Ortsbild, aber auch der Frage bezüglich der konkreten ortsverträglichen Nutzungsdichte wurde in einem ersten Schritt ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrags nach SIA 143 durchgeführt (siehe Kap. 3.1).

**ZPP-Änderung und
Erlass UeO**

Um die gewünschte bauliche Entwicklung auf Grundlage der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens (Siegerprojekt Studienauftrag) planungsrechtlich zu ermöglichen, ist einerseits eine Änderung der geltenden ZPP-Bestimmungen nötig (Änderung BR). Diese Änderung wurde bereits eingeleitet. Zudem wurde auf Grundlage des zu einem Richtprojekt weiterentwickelten Siegerprojekts für die ZPP Nr. 15 nun die vorliegende Überbauungsordnung «Denkmal» erarbeitet.

1.3 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neueneegg

1.3.1 Gemeindebaureglement und Zonenplan 1 Siedlung

**Baurechtliche
Grundordnung**

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neueneegg besteht aus dem Baureglement (BR) 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 Er-
gänzungen 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 im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung die beiden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12 «Neuhus» und Nr. 15 «Denkmal» erlassen (Einzonung Zonenplan 1 Siedlung und Ergänzung BR). Die Änderungen wurden vom AGR am 5. März 2014 genehmigt.

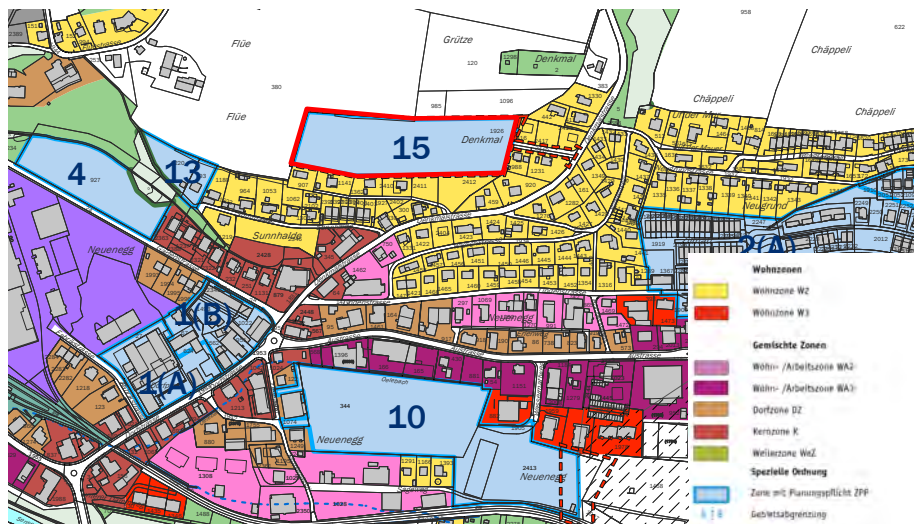


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 1 Siedlung der Gemeinde Neueneegg. Planungsgebiet rot umrandet.

1.3.2 Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

Überarbeitung
baupolizeiliche Masse

Im Sinne einer Aktualisierung der Ortsplanung laufen aktuell zwei Teilrevisionen: Mit der Änderung des Gemeindebaureglements werden die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt. Das Gemeindebaureglement wird hierbei an die neuen Messweisen und Definitionen der baupolizeilichen Masse wie bspw. Gesamthöhe (alt Gebäudehöhe), der unterschiedlichen Geschosse sowie der oberirdischen Geschossflächen angepasst. Die Änderung des Gemeindebaureglements wurde im Mai 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und befindet sich aktuell zur Genehmigung beim Kanton.

Mit einer zweiten Teilrevision werden die Gewässerräume der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die entsprechenden Zonenpläne „Gewässerräume“ werden aktuell auf Basis der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung bereinigt.

1.3.3 Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»

Art. 28 BR:
- Planungszweck

Gemäss den aktuellen ZPP-Bestimmungen (Artikel 28 Absatz 1 BR neu; BR alt Art. 38) 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

Die Art und das Mass der Nutzung der ZPP Nr. 15 richten sich nach der Wohnzone W2 gemäss Artikel 4 BR. Derzeit ist eine GFZo von maximal 0.55 festgelegt (neues BR nach Umsetzung BMBV). Weiter beinhalten die geltenden ZPP-Bestimmungen, dass die Bauten sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen sind. 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. Zudem ist auf eine Einheitliche Dachgestaltung (mit Flach-, Pult- oder Satteldächern) zu achten, wobei im Falle von Pult- und Satteldächern die Firstlinie Ost-West orientiert sein müssen. 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. Betreffend Lärmempfindlichkeitsstufe gelten die Vorschriften der ES II.

1.3.4 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 BR die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtsagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.

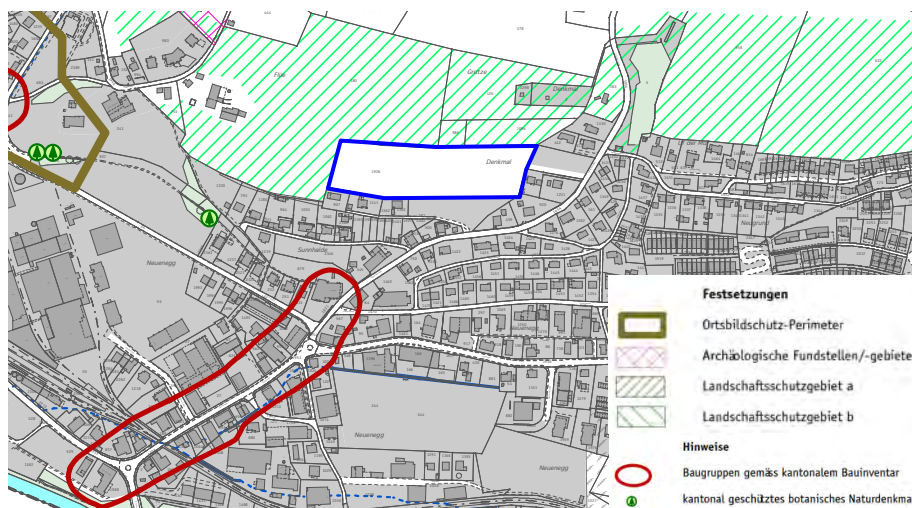


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 2 Landschaft der Gemeinde Neueneegg. Bearbeitungsperimeter blau umrandet.

1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.4.1 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.

1.4.2 Schutz des Kulturlands

Beanspruchung von Kulturland

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. Das Planungsgebiet, resp. die ZPP Nr. 15 «Denkmal» gilt daher nicht mehr als «Kulturland» (vgl. Abb. 4).



Abb. 4 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern (Geoportal; Stand 27.02.2020). Bearbeitungsperimeter rot umrandet.

Konkrete Anweisung Studienauftrag

Die Änderungen der oben geschilderten Rahmenbedingungen betreffend Kulturland fielen zeitlich auf das laufende qualitätssichernde Verfahren. In Bezug auf den Schutz des Kulturlands galt es im Rahmen des Studienauftrags die optimale Nutzungsdichte im Spannungsfeld zwischen haushälterischer Bodennutzung und optimaler Integration in die Landschaft zu eruieren. Mit den im Rahmen des Studienauftrags erarbeiteten Projektstudien sollte die zukünftige Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der haushälterischen Bodennutzung und optimalen Integration in die Landschaft nachgewiesen werden und hiernach als Basis für die nachfolgende Anpassung der ZPP-Bestimmungen dienen. Demnach war die in Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegte **minimale GFZo von 0.7** (Zentren 3. und 4. Stufe) gestützt auf Abs. 6 im Sinne eines Richtwertes anzustreben.

1.4.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland; RGSK 3. Generation

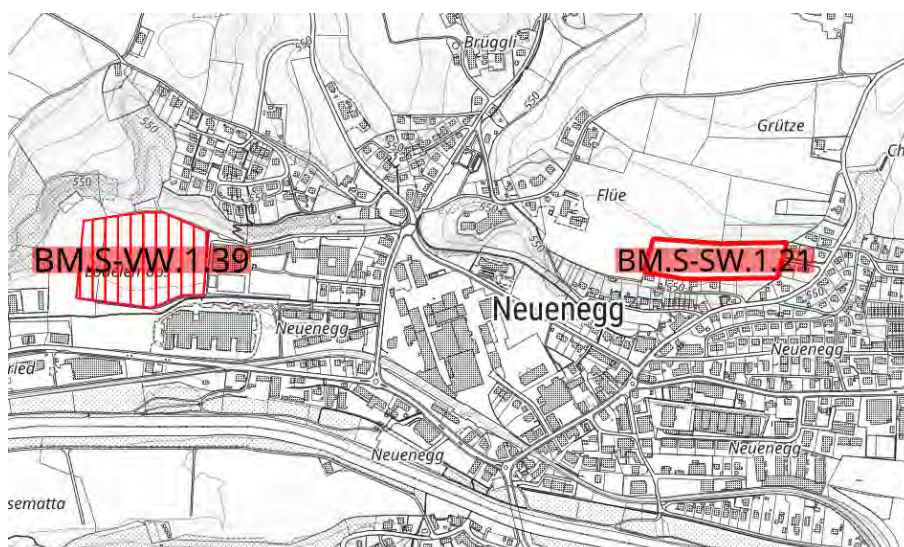


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Web-GIS RGSK Bern-Mittelland 3. Generation mit dem «regionalen Wohnschwerpunkt» ZPP Nr. 15 Denkmal (BM.S-SW.1.21).

*Regionaler
Wohnschwerpunkt*

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 3. Generation wurde vom Kanton Bern Ende 2021 als teilregionaler Richtplan genehmigt. Der Bearbeitungsperimeter, resp. die ZPP Nr. 15 Denkmal ist im RGSK als «regionaler Wohnschwerpunkt» BM.S-SW.1.21 mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt (vgl. Abb. 5; Anteil Wohnen 100%; Richtwert GFZo 0.65).

*Massnahmenblatt
BM.S-SW.1*

Gemäss Massnahmenblatt BM.S-SW.1 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.

1.4.4 Kantonales Bauinventar*Denkmal der Schlacht
bei Neueneegg*

Das kantonale Bauinventar weist keine Inhalte für das Planungsgebiet auf. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich jedoch mehrere Einzelobjekte. Nördlich und oberhalb des Gebiets gelegen, steht das samt dazugehöriger Umgebungsgestaltung als schützenswert eingestufte «Denkmal der Schlacht bei Neueneegg» (K-Objekt). Das Denkmal steht gut sichtbar an der Hangkante oberhalb des Dorfes und weist aufgrund seiner platzartigen Gestaltung einen räumlich eindrucksvollen Rahmen, im Sinn eines landschaftsprägenden Aussichtspunktes, auf.

Denkmalstrasse

Entlang der Denkmalstrasse in Richtung historischem Dorfkern, unterhalb des Planungsgebiets liegend, befinden sich zudem drei als erhaltenswert eingestufte Wohnhäuser (Denkmalstrasse 5, 9 und 10). Diese sind gemeinsam mit dem gemäss Bauinventar schützenswerten Bauernhaus (Denkmalstrasse 3) Teil der historischen Bebauung entlang der alten Landstrasse nach Bern.

1.4.5 Richtplan Verkehr Gemeinde Neueneegg*Neue Gebiets-
erschliessung*

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Neueneegg wurde im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung im Dezember 2009 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Richtplan sieht für das Gebiet der ZPP Nr. 15 «Denkmal» zwei Massnahmen vor (vgl. Abb. 6).

Für den Streckenabschnitt der Denkmalstrasse sieht der Richtplan Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vor (vgl. Abb. 6; Ziffer V1). Zudem legt der Richtplan die Lage der neuen Gebietserschliessung für das Gebiet der ZPP Nr. 15 fest (Ziffer Q4). Die als «Quartierstrasse» deklarierte Erschliessung zweigt von der Denkmalstrasse ab und ist bis zum Planungsgebiet bereits erstellt.

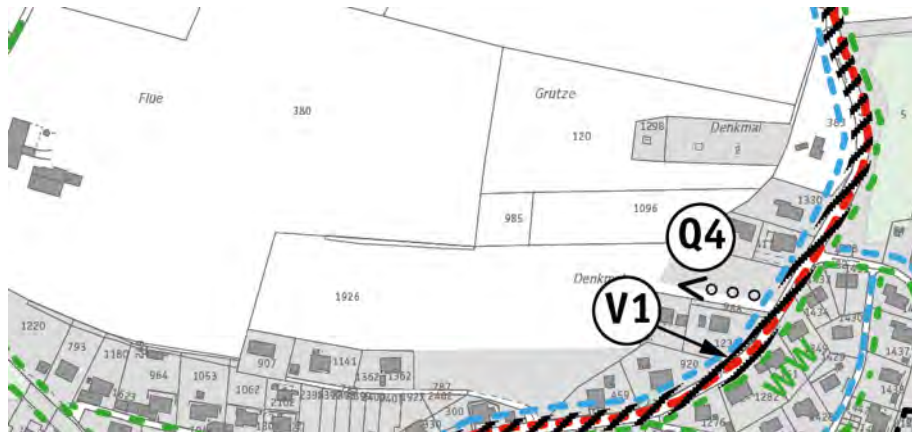


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Neuenegg.

1.5 Planungsorganisation

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 Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Bau- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektträgerschaft

Die Gemeinde Neuenegg und die Projektträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und der Überbauungsordnung zusammen.

2. Planungsziele

Zielsetzungen

Für das Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Überbauung geschaffen werden. Gestützt auf die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und dem hierbei erarbeiteten Richtprojekt wird für die Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal» eine Überbauungsordnung nach Artikel 92ff des kantonalen Baugesetzes erlassen. Folgende Ziele werden hiermit u.a. verfolgt:

- Erarbeitung und Erlass einer Überbauungsordnung für die bestehende Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des auf Basis des vorgängig durchgeführten Studienauftrags weiterentwickelten Richtprojekts
- Allgemeingültige Sicherung der wichtigsten Grundzüge und Eckpunkte des Richtprojekts auf Stufe Sondernutzungsplanung, insbesondere der städtebaulichen Setzung und Dimensionierung, architektonischen Gestaltung und Aussenraumgestaltung

- Sicherstellung der langfristigen Erschliessung im Falle einer Siedlungserweiterung westlich des Planungsgebiets
- Schaffen von adäquaten Voraussetzungen zur Entwicklung des regionalen Wohnschwerpunkts unter Berücksichtigung einer angemessenen, ortsbaulich verträglichen Dichte im Spannungsfeld zwischen haushälterischer Bodennutzung und Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit
- Mobilisierung einer der letzten verbleibenden grösseren Bauzonenreserven im Dorf Neuenegg
- Realisierung einer qualitativ überzeugenden Wohnüberbauung, welche der exponierten Hanglage am Siedlungsrand oberhalb des Dorfes Neuenegg gerecht wird.

3. Vorarbeiten

3.1 Studienauftrag nach SIA 143

Qualitätssicherung

Im Hinblick auf die Überbauung des Planungsgebiets an dieser anspruchsvollen Lage auf einer Geländestufe am Südhang oberhalb des Dorfzentrums sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- wie auch Ortsbild, wurde vor der planungsrechtlichen Umsetzung in einem ersten Schritt ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Qualitätssicherung war hierbei insbesondere auch die Frage der konkreten ortsverträglichen Nutzungsdichte im Spannungsfeld zwischen haushälterischer Bodennutzung und der harmonischen Integration ins Ortsbild und die angrenzende Landschaft zu klären. Von der Projektträgerschaft wurde entschieden, einen digitalen Studienauftrag durchzuführen. Das Verfahren wurde als Studienauftrag auf Einladung nach SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit fünf teilnehmenden Planungsteams und nach anerkannten Verfahrensregeln gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG durchgeführt. Die Auftraggeberin erklärte die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich. Mit einem spezifischen Verfahrensprogramm wurden die Ausführungen der Ordnung SIA 143 sowie die konkrete Aufgabenstellung präzisiert. Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge der SIA hat das Programm geprüft und die Konformität zur entsprechenden Ordnung mit Schreiben vom 13. August 2020 bestätigt.

Ziele des Studienauftrags

Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung einer Projektstudie mit städtebaulichem Gesamtkonzept hinsichtlich der Überbauung des Planungsgebiets. Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf die exponierte Hanglage unterhalb des historischen Denkmals, die harmonische Gestaltung der gebildeten Ortsränder, die Sicherung einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sowie auf eine zweckmässigen Gebietserschliessung gelegt werden.

Studienauftrag als Grundlage für ZPP-Änderung

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit einer Zwischen- und Schlusspräsentation der Teilnehmenden. Die fünf Planungsteams (jeweils Architektur und Landschaftsarchitektur) entwickelten hierbei je eine eigenständige Projektstudie, welche von einem unabhängigen Beurteilungsgremium mit Fach-

und Sachexperten diskutiert und beurteilt wurde. Die Teams konnten zudem die Expertise eines externen Verkehrsplaners in Anspruch nehmen.

Siegerprojekt als Grundlage für Änderung ZPP und Erlass UeO

Auf Basis des Ergebnisses des Studienauftrags (Siegerprojekt; wie auch allgemeine Erkenntnisse) sollte bei Bedarf die aktuelle ZPP Nr. 15 entsprechend angepasst und eine Überbauungsordnung zur Sicherung des Siegerprojekts erarbeitet werden.

3.2 Änderung Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»

Änderung ZPP Nr. 15

Die aktuell rechtskräftigen ZPP-Bestimmungen (vgl. Kap. 1.3.3) entsprechen nicht mehr den übergeordneten Rahmenbedingungen hinsichtlich der haushälterischen Bodennutzung. Zudem konnten mit dem vorgelagerten Studienauftrag die Grundzüge der vorgesehenen Überbauung konkretisiert werden. Daher werden nebst dem vorliegenden Erlass der entsprechenden UeO die ZPP-Bestimmungen aktualisiert und präzisiert, resp. abgeändert.

Gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Per Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wurde das hierzu notwendige Verfahren abgeklärt. Mit Schreiben vom 2. und 9. Mai 2022 bestätigt das AGR, dass die vorgesehene Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 im gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen kann. Dieses Vorgehen beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie die Genehmigung durch den Kanton. Folgende Änderungen werden an den bestehenden ZPP-Bestimmungen vorgenommen:

Nutzungsziffer

Gestützt auf die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen und insbesondere den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen (vgl. Kapitel 1.4.2) sowie dem Nachweis der ortsbaulich verträglichen Nutzungsdichte im Rahmen des Studienauftrags wird die bestehende Nutzungsziffer (Geschossflächenziffer oberirdisch; GFZo) in Absatz 4 von vormalig 0.55 auf max. 0.70 erhöht. Zusätzlich wird eine minimale Nutzungsdichte/GFZo von 0.60 festgelegt.

Grosser Grenzabstand

Bislang galten innerhalb der ZPP Nr. 15 vorbehaltlich der spezifischen Nutzungsdichte die baupolizeilichen Masse der Regelbauzone «Wohnzone W2». Damit die einzelnen Baukörper innerhalb des Areals besser verteilt und die Überbauung optimal in die Umgebung integriert werden kann, wird für die ZPP Nr. 15 neu ein spezifischer grosser Grenzabstand von mindestens 7.5 m festgelegt (Wohnzone W2; grosser Grenzabstand mind. 10.0 m).

Attika

Da die bestehende ZPP keine spezifischen Regelungen zum Attikageschoss aufweist, gelten aktuell die allgemeingültigen Bestimmungen des Baureglements (2 Vollgeschosse plus Attika nach Grundsätzen BR). Das im Rahmen des Studienauftrags erarbeitete Richtprojekt verfügt dabei über Attikageschosse, welche eine Vielzahl an Vor- und Rücksprüngen aufweist. Trotz deren Gesamtwirkung als Attika, entsprechen diese nicht der abschliessenden Definition von Artikel 21 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Daher werden in den ZPP-Bestimmungen neu gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren drei Vollgeschosse, jedoch keine Attika zugelassen (Absatz 4), gleichzeitig jedoch in Absatz 5 dessen

Nutzung als eigentliches Vollgeschoss ausgeschlossen und Ausgestaltung als Attika festgelegt (zwingender Rücksprung). Auch die zulässige Fassadenhöhe von max. 10.0 m entspricht dabei exakt der gemäss Art. 5 Abs. 1 BR in der Wohnzone W2 zulässigen «Fassadenhöhe Attika» von 10m. Die in der ZPP neu festgelegten Gestaltungsbestimmungen stützen sich auf den neuen allgemeingültigen Grundsatz des Baureglements zum Attikageschoss, welcher im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt wurde. Neu ermöglichen die ZPP-Bestimmungen zudem eine ortsspezifische Lösung, die eine teilweise auf die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bündige «Attika» erlauben.

Heckenabstand

Am bisherigen Grundsatz, dass zum Schutz der bestehenden Hecke ein mind. 8 m breiter Streifen entlang der nördlichen Parzellengrenze freizuhalten ist, wird festgehalten. Neu wird zusätzlich festgelegt, dass auf Basis eines qualifizierten Verfahrens und mit Zustimmung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Natur; Abteilung Naturförderung von diesem Grundsatz abgewichen werden kann, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind.

Planerlassverfahren ZPP-Änderung

Das Verfahren zur Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 15 «Denkmal» erfolgt separat, jedoch in einem ersten Schritt parallel zum vorliegenden Planerlassverfahren zum Erlass der neuen UeO. Die öffentliche Auflage der ZPP-Änderung sowie die öffentliche Mitwirkung der vorliegenden Überbauungsordnung erfolgte zeitgleich im Herbst 2022. Im November/Dezember 2022 fanden die Einspracheverhandlungen mit den zwei Einsprechenden statt. Als Ergebnis der Verhandlungen wurden die Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen und gelten entsprechend als erledigt.

Die ZPP-Änderung wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2022 beschlossen. Der Beschluss zur Wahl des gemischt-geringfügigen Verfahrens wird anfangs Januar 2023 nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekanntgemacht und die ZPP-Änderung nach Ablauf der 30-tägigen Frist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Mit Verfügung des AGR vom 19. Juni 2023 wurde die ZPP-Änderung genehmigt.

4. Richtprojekt

4.1 Beschluss Siegerprojekt

Beschluss Beurteilungsgremium

An der Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums im Rahmen des Studienauftrags (vgl. Kap. 3.1) wurde die Projektstudie der Atelier 5 Architekten und Planer AG in Zusammenarbeit mit der HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH in der Gesamtbeurteilung aller Beurteilungskriterien insgesamt am besten bewertet und daher zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass das vorgeschlagene Konzept des Siegerteams für die Realisierung einer Wohnüberbauung und dementsprechend für die Weiterentwicklung zu einem Richtprojekt als Basis für die Überbauungsordnung am besten geeignet ist. Der ausführliche Schlussbericht zum Studienauftrag liegt dem vorliegenden Erläuterungsbericht als Beilage 1 bei.

4.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium würdigt das Siegerprojekt wie folgt:

Beurteilung

«Das sorgfältig ausgearbeitete Projekt erfüllt die unterschiedlichen Anforderungen mit grosser kontextueller Sensibilität. Die gewählte Gesamtkomposition überzeugt die Jury vor allem bezüglich Dichte, Massstäblichkeit und der subtilen Verzahnung mit dem vorhandenen Kontext. Durch die geschickte Anordnung der drei Gebäudeensembles entstehen im Aussenraum interessante Raumfolgen mit unterschiedlichen Raumqualitäten. Sehr schön sind die Gebäudeschnitte, welche mit halbgessossiger Staffelung sanft auf die Hanglage reagieren. Konsequenterweise aus der Grundidee entwickelt sind die Geschosswohnungen der Dreispänner mit hoher Wohnqualität. Sowohl die Wohnungen wie auch die Balkone sind dreiseitig ausgerichtet und ermöglichen dadurch eine hohe Identifikation mit dem Ort.

Marktwirtschaftlich nicht überzeugend sind die über fünf Ebenen organisierten 3 ½-Zimmer Doppelhäuser in der Nordzeile. Auch die Materialität der Fassadengestaltung ist noch nicht stimmig und muss bei der Überarbeitung weiterentwickelt werden. Insgesamt macht der Projektvorschlag mit seiner klaren Haltung die ortsspezifischen Eigenschaften in einfacher Weise erkennbar. Das Projekt zeigt insbesondere auf, wie die im Sinne eines Richtwerts definierte Dichte von 0.7 landschaftsverträglich und mit einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden kann.

Aussenraum

Die Aussenräume werden bewusst hierarchisiert, wodurch die Überbauung einen erwünschten Rhythmus bekommt. So entstehen auch unterschiedliche Abschnitte der Erschliessungsbereiche, welche sich in Form, Grösse und Nutzung kontrastieren. Dieser Freiraumrhythmus charakterisiert das Projekt. Trotz der recht hohen Dichte kann der Hang in zwei Bereichen erkennbar durch die Siedlung fließen. Die hohe Funktionalität der Erschliessung, die Zonierung der Plätze ergeben ein stimmiges Bild des Freiraumes, welches durch die zentrale Lage der Spielfläche unterstützt wird. Insgesamt ist die Freiraumgestaltung sehr präzise auf die Überbauung und den Kontext der umgebenden Landschaft und schafft die selbstverständliche Verortung des Bauvorhabens.»

4.3 Projektbeschreibung

Leitidee

Das Team Atelier 5 Architekten und Planer AG (Bern) und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH (Bern) zielt mit seiner zu einem Richtprojekt weiterentwickelten Projektstudie u.a. auf eine feinmasstäbliche Körnung der Neubauten, eine adäquate Reaktion auf die benachbarten Bauten und die Entwicklung eines qualitätsvollen Siedlungsrandes ab. Der städtebauliche Gesamtentwurf wird in seiner Grundkonzeption von drei Häusergruppen mit horizontalen und vertikalen Vor- und Rücksprüngen geprägt. Den Ausgangspunkt bildet grundsätzlich ein Baukasten 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 zwei, oftmals sogar drei Seiten ermöglicht.



Abb. 7 Situationsplan Richtprojekt Atelier 5 Architekten und Planer AG und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH (Stand 01.05.2024).

Gebäudetypen

Die Projektstudie basiert auf einem ebenso einfachen, wie konsistenten Grundkonzept. Während für die Mehrfamilienhäuser zwei oder drei Rechtecke auf zwei Niveaus jeweils zu einem Zwei- oder Dreispänner zusammengefügt und an Topographie und Erschliessung angepasst werden, werden die Reihenhauseilen mit drei Reihenhäusern gebildet, von dem jeweils eines zurückversetzt ist. Bei einer der beiden Zeile kommt ein viertes, freistehendes und in seiner Hauptausrichtung gedrehtes Haus hinzu. Durch die hierdurch entstehende Volumenstaffelung entstehen gegen aussen kleinteilige Gebäudefassaden, welche Bezug zur umgebenden Bebauung nehmen. Die meisten Bauten weisen zwei Vollgeschosse sowie eine Attika auf.

Raumsequenzierung

Die unterschiedlichen Gebäudetypen werden nördlich und südlich der neuen Quartierstrasse platziert. Hierbei werden die unterschiedlichen Gebäudetypen entlang des Hanges in drei Gruppen gegliedert, so dass jede Gebäudegruppe parallel zueinandersteht und die Bebauungsstruktur der gegebenen Topographie folgt. Durch die Gruppierung entsteht entlang der zentralen Erschliessungsstrasse wie selbstverständlich eine räumliche Sequenzierung, welche das neue Quartier in Bezug zur Nachbarschaft setzt und durch die Grünzäsuren mit der umgebenden Landschaft verzahnt.

Gebäude

Die Adressierung der Gebäude, sowohl nördlich als auch südlich, erfolgt ab Strasse. Die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser ganz im Norden oder ganz im Süden liegen teilweise jedoch ein halbes Geschoss höher als die Wohnungen auf Eingangsniveau. Die Reihenhäuser im Süden nutzen zudem die Geländeanpassung für 1.5-geschossigen Wohnräume. Insgesamt wird ein Wohnungsmix von 3 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen bzw. -Häusern angeboten. Insgesamt sieht das Richtprojekt die Erstellung von circa 63 Wohnungen in je sechs Mehrfamilienhäusern, resp. sechs Reihenhauseilen vor.

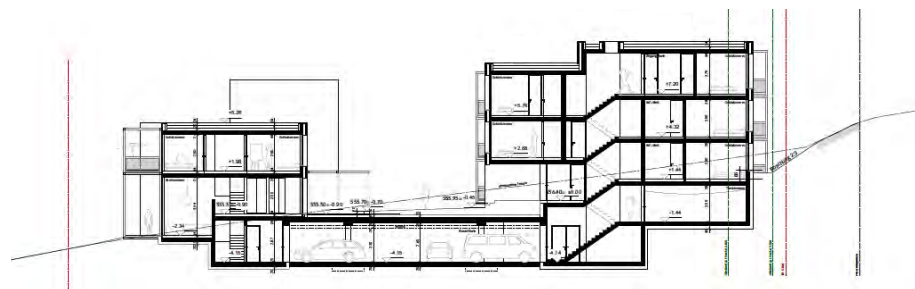


Abb. 8 Beispielhafter Schnitt durch das Gelände; Richtprojekt Atelier 5 Architekten und Planer AG und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH (Stand 20.04.2022).

Erschliessung

Die neue Erschliessungsstrasse wird entlang des Hanges in Ost-West-Richtung in der Arealmitte platziert und als private, arealinterne Strasse ausgestaltet. Der motorisierte Verkehr wird unmittelbar an der östlichen Arealgrenze abgefangen und in die unterirdische Einstellhalle geführt, welche sich unterhalb der Strasse befindet. Innerhalb des Areals wird die Strasse als private, verkehrsberuhigte Strasse im Sinne einer Begegnungs- und Spielstrasse ausgebildet.

Umgebungskonzept

Die innerhalb der jeweiligen Gebäudegruppe ausgebildeten Plätze bilden zusammen mit der Strasse ein Kernstück der Aussenraumgestaltung und dienen als Lebensader der Wohnüberbauung. Die drei Plätze mit Baumbepflanzung bilden gleichzeitig Adresse und Treffpunkt. Jede Gebäudegruppe verfügt daher über einen Platz als Aufenthalts- und Spielfläche. Vorzonen, Sitzplätze und Balkone bilden wiederum die privaten Aussenräume. Die bestehende Hecke bleibt erhalten und wird punktuell ergänzt. Die offenen Flächen zwischen den Häusergruppen werden als Blumenwiesen ausgebildet und mit der grösseren Spielfläche am westlichen Ende des Areals komplettiert werden.



Abb. 9 Fassadenansicht aus dem Innenhof der mittleren Häusergruppe in Richtung Norden; Richtprojekt «Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 20.04.2021).

5. Erlass Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal»

*Erlass UeO
nach Art. 92 ff. BauG*

Für die rechtskräftige Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal» (Parzelle GB Nr. 1926) wird eine Überbauungsordnung nach Artikel 92ff. des kantonalen Baugesetzes erlassen. Im Rahmen der vorliegenden UeO «Denkmal» werden konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zu Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Aussenraum sowie zur Erschliessung erlassen. Gleichzeitig werden spezifische Bestandteile des Richtprojekts allgemeinverbindlich sichergestellt. Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung stellen der Überbauungsplan 1:500 und die dazugehörigen Überbauungsvorschriften (inkl. Auszug Richtprojekt) dar.

Inhalte

Die Überbauungsordnung «Denkmal» legt im Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften folgende Inhalte fest:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal»
- Baubereiche A, B und C
- Baubereich unterirdische Bauten
- gemeinschaftlicher Aussenraum
- bestehende Hecken
- Bereich grössere Spielfläche
- Hauptzufahrt MIV
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Erschliessungsbereich
- Fussgänger Verbindung
- Containerstandort
- Wendebereich

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Inhalte der Überbauungsordnung erläutert.

5.1 Allgemeines

*Planungszweck
Art. 1 UeV*

Die Überbauungsordnung regelt die bauliche Entwicklung hinsichtlich der geplanten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals, der harmonischen Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder und der Sicherung einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. Weiter stellt sie den Erhalt der bestehenden Hecke sicher und definiert Ersatzmassnahmen bei deren Beeinträchtigung. Zudem bezweckt die UeO eine zweckmässige Erschliessung sowie die Sicherstellung der Erschliessung einer potenziellen, langfristigen Siedlungserweiterung auf der westlich vom Planungsgebiet gelegenen Parzelle GB Nr. 380 im Falle deren zukünftigen Einzonung.

*Wirkungsbereich
Art. 2 UeV*

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan festgelegt. Dieser bezieht sich auf den Perimeter der ZPP Nr. 15 «Denkmal» und umfasst die gesamte Parzelle GB Nr. 1926 (13'418 m²).

*Richtprojekt
Art. 6 UeV*

Das Richtprojekt vom 20.04.2022 dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung). Hinsichtlich der

Bau- und Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt eine massgebende Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Baubewilligungsbehörde. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Art. 13 und 16 UeV.

5.2 Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung
Art. 7 UeV

Die Überbauungsordnung bezweckt im Wesentlichen die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnüberbauung. Gemäss Art. 7 UeV sind sämtliche Nutzungen der Wohnzone W (Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistungen) zulässig.

Baubereiche A, B, C
Art. 8 UeV

Mit der Festlegung der drei Baubereiche A, B und C im Überbauungsplan, werden die Bereiche definiert, in welchen oberirdische Gebäude erstellt werden dürfen. Die Baubereiche entsprechen im Grundsatz den drei Häusergruppen des Richtprojekts (die potenziellen Gebäudeabdrücke des Richtprojekts sind im UeP hinweisend dargestellt; vgl. auch Abb. 7). Die definitive Lage der einzelnen Gebäude innerhalb des jeweiligen Baubereichs kann hiermit bei Bedarf im Baubewilligungsverfahren noch konkretisiert werden. Gleichzeitig sichern die drei Baubereiche die zwei wichtigen Grünzäsuren, welche das Areal zukünftig durchdringen und die Überbauung optimal mit der angrenzenden Landschaft verzahnt. Der Baubereich wird von einem Erschliessungsbereich überlagert, der die neue Erschliessungsstrasse sicherstellt und daher von einer Überbauung freizuhalten ist. Innerhalb der Baubereiche sind zudem die Bestimmungen von Artikel 18 UeV zu den Innenhöfen zu berücksichtigen. Diese besagen, dass mindestens 20 % des jeweiligen Baubereichs von einer Bebauung freizuhalten und als Innenhof auszugestaltet sind. Die Baubereiche berücksichtigen zudem bereits bestehende privatrechtliche Abmachungen (Bauverbot im Südosten, Kaufrecht im Nordosten).

Mass der Nutzung
Art. 9 UeV

Auf Basis des vorgelagerten Studienauftrags und dessen Nachweis der optimalen Nutzungsdichte wird im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung in Artikel 9 UeV eine «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo) von mindestens 0.60 und maximal 0.70 festgelegt. Bei einer Grundfläche von knapp 13'420 m² sind somit rund 8'720 m², resp. maximal 9'390 m² oberirdische Geschossfläche zu realisieren. Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt in sämtlichen Baubereichen maximal 10.0 m und korrespondiert hierbei mit der gemäss altrechtlichen ZPP-Bestimmungen geltenden «Fassadenhöhe Attika» der Regelbauzone W2 nach Baureglement (Art. 5 Abs. 1 BR). Zudem ist bei Bauten am Hang mit einer Neigung von mindestens 10% gemäss Art. 5 Abs. 8 Baureglement eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Oberstes Vollgeschoss
Art. 10 UeV

Gemäss Art. 9 UeV sind im Grundsatz maximal 2 Vollgeschosse plus eine Attika 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 eine Vielzahl an Vor- und Rücksprünge (und nicht etwa nur einen) 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 Art. 10 Absatz 1 UeV festgelegt, dass basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium maximal drei Vollgeschosse zulässig sind, hingegen Attikageschosse ausgeschlossen werden. Damit das 3. Vollgeschoss jedoch trotzdem in seiner Wirkung als Attika ausgestaltet wird, werden in Absatz 2 die entsprechenden Gestaltungsbestimmungen festgelegt. Das oberste Vollgeschoss ist daher bei einer Längsfassade mind. 2.5m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Es kann dabei auf max. 25% der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses gestellt werden.

Baubereich unterirdische Bauten
Art. 11 UeV

Sämtliche Bauten und Anlagen im Untergrund (Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss BMBV) sowie die unterirdische Einstellhalle sind in dem dafür im Überbauungsplan festgelegten Baubereich «Unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten» zu erstellen. Eine entsprechende privat-rechtliche Abmachung vorausgesetzt, können diese im Westen bis auf die ZPP-/UeO-, respektive Parzellengrenze gestellt werden (Absatz 2).

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche
Art. 12 UeV

Ausserhalb der Baubereiche A, B und C gemäss Art. 8 UeV sind grundsätzlich keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. In Artikel 12 UeV werden daher die entsprechenden Ausnahmen definiert. Ausserhalb der Baubereiche sind ausschliesslich offene Terrassen und Balkone mit einer Tiefe von max. 2.5 m und max. 50% der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts, Kleinbauten nach den Bestimmungen des Baureglements sowie Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung zulässig. Unter Letztgenannte fallen bspw. Bauten und Anlagen für Spiel und Aufenthalt, gedeckte Unterstände und Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder, Hauszugänge (Treppen, Rampen etc.), Einfriedungen, der Wärmeversorgung, der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) und im Zusammenhang mit der Entwässerung. Diese Anlagen und Einrichtungen sind auch innerhalb des Strassenabstandes zulässig, sofern die verkehrstechnischen Anforderungen und insb. Sichtweiten nachgewiesen werden. Die vorerwähnten Ausnahmen sind im Bereich des Heckenabstands wie auch im Bereich der grösseren Spielfläche nicht zulässig.

5.3 Baugestaltung

Baugestaltung
Art. 13 UeV

Mit der geplanten Überbauung soll eine qualitätsvolle Bebauung sichergestellt werden. Dazu ist die Gesamtanlage gemäss Artikel 13 UeV als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Ausenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. Verlangt ist eine Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität und guter Einbindung ins bestehende Quartier, welche sowohl der topographischen Lage als auch der Lage am Siedlungsrand gerecht wird. Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

*- Stellenwert
Richtprojekt*

Für die Beurteilung der Baugestaltung, dazu zählen namentlich Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe wie Situation und die Innenhöfe, stellt das Richtprojekt gemäss den Unterlagen in Anhang 1 UeV die

massgebende Grundlage dar. Zur Beurteilung und Prüfung der Qualität der Bauvorhaben kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf die unabhängige Fachjury des Studienauftrags von der Baubewilligungsbehörde beigezogen werden.

Fassadengestaltung
Art. 14 UeV

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten baulichen und architektonischen Einheit ist auch die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.

Dachgestaltung
Art. 15 UeV

Gestützt auf die ZPP-Bestimmungen sowie insb. die Resultate des Studienauftrags sind gemäss Artikel 15 UeV als Dachform ausschliesslich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 6° zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.50 m überragen, Gleiches gilt für Solaranlagen. Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Ebenfalls sind Solaranlagen, soweit technisch machbar, in Kombination mit einer Begrünung auszugestalten.

5.4 Aussenraum

Umgebungsgestaltung
Art. 16 UeV

Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume zu schaffen, wobei hierzu standortangepasste Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden sind. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 14 Abs. 1 Lit. d) BewD einzureichen. Für die Beurteilung und Prüfung der Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt massgebend (Bepflanzung, Strukturierung, Form, Belags- und Grünflächen, etc.). Auch hier kann zur Beurteilung und Prüfung der Qualität der Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf die unabhängige Fachjury des Studienauftrags von der Baubewilligungsbehörde beigezogen werden. Die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit den Gebäuden des entsprechenden Baubereichs bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Gemeinschaftlicher Aussenraum
Art. 17 UeV

Der Aussenraum rund um den bebauten Bereich ist auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche abzustimmen und als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten. Dieser dient den Bewohnenden als Aufenthaltsbereich. Für die Begrünung ist eine genügende Erdüberdeckung der unterirdischen Bauten und Anlagen zu gewährleisten. Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken. Innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums sind untergeordnete Bauten und Anlagen nach Artikel 11 UeV und insbesondere eine Fusswegverbindung nach Art. 25 UeV zulässig.

Innenhöfe
Art. 18 UeV

Pro Baubereich (A bis C) sind mindestens 20 Prozent der jeweiligen im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche von einer Bebauung freizuhalten und im Sinne eines «Innenhofs» auszugestalten. Die Innenhöfe dienen den zukünftigen Bewohnenden als zentrale, gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen und der arealinternen Erschliessung. Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen sind in den Innenhöfen keine Hochbauten zulässig. Die Innenhöfe sind in zentraler Lage des jeweiligen Baubereichs vorzustehen. Pro Innenhof ist ein optisch und räumlich wirksamer Einzelbaum zu

pflanzen, die im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen sind. Es ist eine Pflanztiefe von min. 1.5 m sicherzustellen.



Abb. 10 Ausschnitt aus dem Situationsplan Richtprojekt; Innenhof der arealmittigen Gebäudegruppe (Baubereich B). Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 05.01.2024).

Bestehende Hecken
Art. 19 UeV

Die beiden bestehenden Hecken im Norden des Areals sind gemäss übergeordnetem Gesetz zu erhalten und zu pflegen. Die Heckenflächen inkl. Krautsaum sind im Überbauungsplan eingetragen. Gemäss ZPP-Bestimmungen ist entlang der nördlichen Parzellengrenze zum Schutz der Hecke ein 8 m breiter Streifen auszuscheiden, welcher extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Dies entspricht im Grundsatz der kantonalen Heckenrichtlinie, welche besagt, dass ab Rand der Heckenfläche ein Bauabstand für Hochbauten von mind. 6m, resp. von mind. 3m für Anlagen einzuhalten ist.

In Artikel 19 der Überbauungsvorschriften werden die Bedingungen für die Unterschreitung der Bauabstände definiert und festgelegt. Diese wurden in Koordination mit der Abteilung Naturförderung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Natur definiert. Eine Unterschreitung der Bauabstände gegenüber den Hecken ist nur zulässig, wenn innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden. Als Ersatz für die Unterschreitung des Bauabstandes gegenüber den Hecken müssen mindestens 50% der effektiv beanspruchten Fläche (Fussabdruck der Gebäude, Bauten und Anlagen sowie befestigte Aussenräume wie Sitzplätze etc. innerhalb des Bauabstands) mit geeigneten, ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen kompensiert werden.

Entsprechende Ersatzbepflanzungen sind Stand heute insb. im südlichen Bereich vorgesehen (vgl. Abb. 11). Als geeignete Ersatzmassnahmen gelten bspw. neue Hecken und Kleinstrukturen oder auch die qualitative Aufwertung der Überbauung, z.B. mit Nistgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse. Sie sind im Umgebungsgestaltungsplan quantitativ und qualitativ nachzuweisen. Die nicht durch Hochbauten und befestigte Aussenräume genutzten Flächen der Baubereiche innerhalb des Bauabstands zur Hecke sind extensiv zu bewirtschaften und sachgerecht zu pflegen.



Abb. 11 Plan Ersatzmassnahmen Überschreitung Bauabstände Hecken, neue Bepflanzungen rot umrandet. Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 20.04.2022).

Bereich grössere Spielfläche
Art. 20 UeV

Die grössere Spielfläche dient den Bewohnenden für Ball- und Rasenspiele und ist gesetzlich vorgeschrieben. Die im Überbauungsplan festgelegte grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Ihre Mindestfläche von 600 m² ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5.5 Erschliessung

Zufahrt
Art. 21 UeV

Die Erschliessung des Areals erfolgt im Osten direkt ab der heutigen Denkmalstrasse und dem bereits bestehenden Anschluss im Umfeld der Liegenschaften Denkmalstrasse Nr. 27 und 31. Die Lage der allgemeinen Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr und des Bereichs der Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im Überbauungsplan entsprechend festgelegt. Mit der Anordnung der Einfahrt zur Einstellhalle im Osten unmittelbar am Eingang zum neuen Quartier kann die Wohnüberbauung grossmehrheitlich vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden.

Erschliessungsbereich
Art. 22 UeV

Der im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungsbereich dient der areal-internen Erschliessung und als Notzufahrt sowie der Erstellung von Kreuzungsbuchten und oberirdischen Parkplätzen. Innerhalb des Erschliessungsbereichs ist eine arealinterne Strasse mit einem Querschnitt von min. 3.0 m und max. 4.0 m Breite zu erstellen. Im Innenhof von Baubereich A ist ein Wendebereich für 10 m lange Fahrzeuge (z. B. für Wendemanöver Blaublichtorganisationen) sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (vgl. Abb. 12). Eine langfristige oberirdische Erweiterung der

Erschliessungsstrasse in Richtung Westen zur benachbarten Parzelle GB Nr. 380 ist im Sinne einer langfristigen Sicherstellung im Falle einer Einzonung zu gewährleisten und deren Nutzung mittels Dienstbarkeit sicherzustellen.

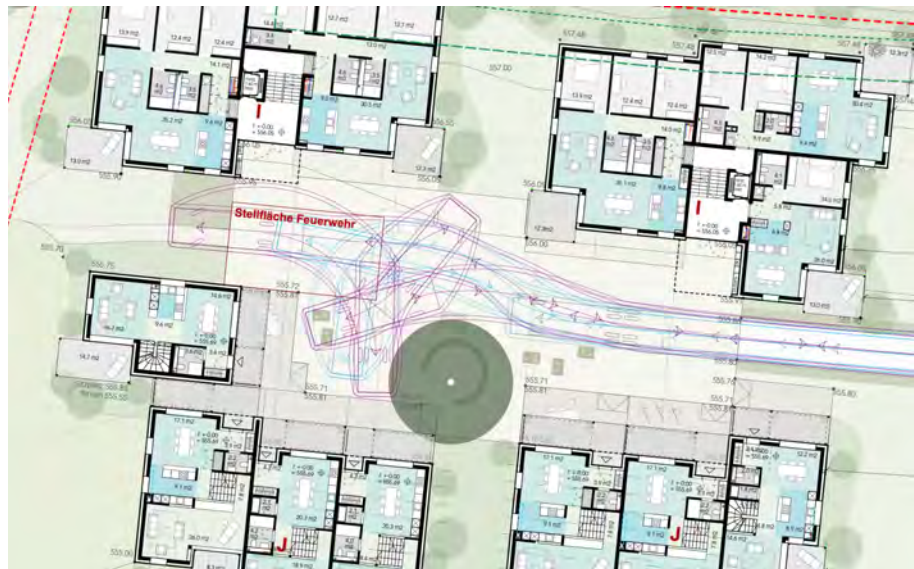


Abb. 12 Ausschnitt Innenhof Baubereich A; Situationsplan EG Richtprojekt. Nachweis Wendemanöver Feuerwehr. Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 05.01.2024).

Parkierung Art. 23 UeV

Die Parkierung hat in einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zu erfolgen. Die Fahrbahn in der Einstellhalle hat eine Mindestbreite von 7.0 m aufzuweisen. Eine langfristige, potenzielle unterirdische Erweiterung der Einstellhalle in Richtung Westen zur benachbarten Parzelle GB Nr. 380 (im Falle einer Einzonung) ist dabei zu gewährleisten und die Nutzung der Fahrbahn mittels Dienstbarkeit sicherzustellen.

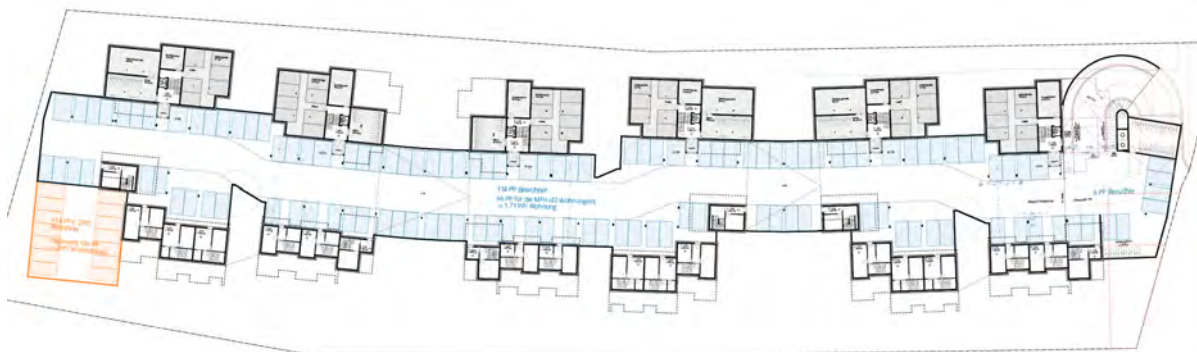


Abb. 13 Ausschnitt aus dem Situationsplan UG Richtprojekt; unterirdische Einstellhalle. Atelier 5 Architekten und Planer AG und HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH» (Stand 05.01.2024).

- oberirdische Parkierung

Innerhalb des Areals sind grundsätzlich keine oberirdischen Parkplätze zulässig. Die Erstellung einer geringen Anzahl oberirdischer Parkplätze ist ausschliesslich innerhalb von Baubereich C zulässig.

Gebäudezugang Art. 24 UeV

Die oberirdischen Gebäudezugänge haben grundsätzlich vom Innenhof des jeweiligen Baubereichs, resp. aus der zentralen Mitte der jeweiligen Gebäudegruppe zu erfolgen.

Fussgänger Verbindung
Art. 25 UeV

Die Wegbeziehung für den Fussverkehr in Richtung Dorfzentrum soll insgesamt verbessert werden. Mit der geplanten Umgestaltung der Denkmalstrasse soll vom Kreisel im Dorfzentrum bis zur Einmündung Neugrundstrasse neu ein Trottoir erstellt werden. Zudem ist vorgesehen eine zusätzliche, direkte Fusswegverbindung von der südlichen UeO-Perimetergrenze in Richtung Denkmalstrasse zu erstellen. Da die Wegführung primär ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO liegt, wurden in Artikel 25 UeV **einzig die Voraussetzungen für den** Anschluss und die interne Wegführung im gemeinschaftlichen Aussenraum sichergestellt. Die Erstellung der **eigentlichen Fusswegverbindung** im Bereich der südlichen Parzellen Gbbl. Nrn. 2411/2412 **ist ausserhalb der UeO gesichert und wird** privatrechtlich in der Planungsvereinbarung **vom 6. April 2021** und im Infrastrukturvertrag **vom 29. Juli 2024** geregelt. Die konkrete Wegführung ist Stand heute noch nicht abschliessend geklärt. Im Raum stehen die in Abbildung 14 abgebildeten Varianten. ~~Damit die neue Fusswegverbindung den Charakter eines öffentlichen Weges erhält und ggf. von der Gemeinde übernommen werden kann, so ist eine Mindestbreite von 1.5 m sicherzustellen.~~



Abb. 14 Varianten der Fusswegverbindungen in Richtung Dorf.

Abfallentsorgung
Art. 26 & 27 UeV

Die Entsorgungsstellen für Abfälle sind in genügender Anzahl an dem im Überbauungsplan festgelegten Standort im Osten des Areals – im Umfeld der Zufahrt zur Einstellhalle - zu erstellen (max. 2 Container, System Unterflur). Südlich des Containerstandortes sind zudem gemäss Festlegung im Überbauungsplan zudem Wendemanöver für Fahrzeuge der kommunalen Ver- und Entsorgung bis 10 m Länge zu gewährleisten. Die Nutzung des Bereichs der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist zulässig.

Werkleitungen
Art. 28 UeV

Die geplante Wohnüberbauung ist mittels bestehender Werkleitungen im Bereich der östlichen Stichstrasse (Parzelle Nr. 2419) und der südlich gelegenen Stichstrasse in Richtung Sonnenhalde (Parzellen Nr. 2411/787) zu erschliessen. Hinsichtlich einer potenziellen, langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Westen (Parzelle Nr. 380) ist die Durchleitung der Werkleitungen durch den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sicherzustellen. Leitungsführung, Zugänglichkeit und Unterhalt sowie die notwendigen Kapazitäten sind mittels Dienstbarkeit(en) zu regeln.

<i>Lärmschutz</i> <i>Art. 29 UeV</i>	Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. Es sind «keine störenden Betriebe» zulässig.
<i>Vereinbarungen</i> <i>Art. 30 UeV</i>	Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
<i>Inkrafttreten</i> <i>Art. 31 UeV</i>	Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (siehe auch Kapitel 7 Planerlassverfahren).

6. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

<i>Kantonale Baugesetzgebung</i>	Mit der Überbauungsordnung «Denkmal» zur ZPP Nr. 15 werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 ff. berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).
<i>Richtplan Kanton Bern</i>	Mit dem vorliegenden Erlass der Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung einer der letzten verbleibenden Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet von Neueneegg geschaffen. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Damit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung und Mobilisierung einer bestehenden Bauzonenreserve geschaffen werden. Mit dem vorgängig durchgeführten Studienauftrag nach SIA 143 wurden auch die Anforderungen an die Qualitätssicherung berücksichtigt.

6.2 Siedlungsentwicklung

<i>Siedlungsentwicklung nach innen</i>	Mit dem Erlass der UeO werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnüberbauung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen. Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) bezeichnet das Planungsgebiet der ZPP Nr. 15 «Denkmal» als «regionalen Wohnschwerpunkt» (Nr. BM.S-SW.1.21; Koordinationsstand Festsetzung; vgl. Abb. 5). Durch die Erarbeitung eines Richtprojekts im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, welches als Grundlage für die Überbauungsordnung dient, wurden die optimale Voraussetzungen zur qualitätsvollen Überbauung des Planungsgebiets und zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen.
--	--

Haushälterische Bodennutzung und Qualität

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen sichert die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig kann planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und so zweckmässige Voraussetzungen für eine gute Integration der Überbauung in die Topographie vor Ort und in 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.

6.3 Orts- und Landschaftsbild, Umwelt

Integration ins Landschaftsbild

Dank einer grossen kontextuellen Sensibilität der Landschafts-/Architekten im Rahmen der vorgelagerten Qualitätssicherung wahrt die geplante Wohnüberbauung gleichzeitig den haushälterischen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden wie auch deren optimale bauliche Integration in die Landschaft. Das Richtprojekt erfüllt die unterschiedlichen Anforderungen bezüglich Dichte, Massstäblichkeit und der subtilen Verzahnung mit dem vorhandenen Kontext (Siedlungsrand, offene Landschaftskammer) und schafft damit den Spagat zwischen einer adäquaten Nutzungsdichte und einer überdurchschnittlichen Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild.

Feinmassstäblichkeit

Mit dem der Überbauungsordnung zugrunde liegenden Richtprojekt kann an dieser exponierten Lage u.a. eine feinmassstäbliche Körnung der Neubauten, eine adäquate Reaktion auf die benachbarten Bauten und die Entwicklung eines qualitativ vollen Siedlungsrandes erreicht werden. Durch die gekonnte Anordnung der drei Gebäudegruppen entstehen im Aussenraum interessante Raumfolgen mit unterschiedlichen Raumqualitäten und es können zwei zentrale Grünzäsuren gesichert werden. Die horizontale wie auch vertikale Staffelung der einzelnen Baukörper sorgen dafür, dass sich die Überbauung gut in die sensible Hanglage und das bestehende Ortsbild integriert.

Bestehende Hecken

Die beiden bestehenden Hecken im rückwärtigen Raum als prägendes Element des Areals bleiben erhalten. Mit der Überbauungsordnung werden zudem geeignete, grundeigentümerverbindliche Ersatzmassnahmen bei Beeinträchtigung der ökologisch wertvollen Hecken bei Unterschreitung der Bauabstände definiert. Entsprechende Ersatzbepflanzungen und -massnahmen wurden bereits im Rahmen des Richtprojekts berücksichtigt und vorgesehen (vgl. Abb. 11) und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkret nachzuweisen. Die Hecken werden als Element des neuen Siedlungsrandes weiterentwickelt und qualitativ insgesamt aufgewertet.

6.4 Verkehr

Erschliessung via Denkmalstrasse

Denkmalstrasse

Die Überbauungsordnung «Denkmal» befindet sich oberhalb des Dorfkentrums und wird über die bestehende Denkmalstrasse erschlossen. Das Areal weist zudem eine öV-Erschliessungsgüteklasse EGK D auf und ist entsprechend genügend mit dem öV erschlossen. Auf der Denkmalstrasse muss mit keinen signifikanten Entwicklungen bezüglich Verkehrsbelastungen, Lärmimmissionen oder Luftschadstoffen gerechnet werden. Mit dem durch die

Überbauung generierten Verkehr werden jedoch bestehende Defizite entlang der Denkmalstrasse nicht gemindert. Mit einem DTV von rund 1'500 Fahrzeuge pro Tag und signalisiertem Tempo 40 stellen Anzahl und Tempi der Fahrten trotz schmaler Fahrbahn grundsätzlich keine Probleme dar. Jedoch sind insbesondere die Sichtweiten der Einmündungen problematisch.

*Zielsetzungen
Umgestaltung
Denkmalstrasse*

Gemäss Massnahme V1 des kommunalen Richtplans Verkehr (siehe Kapitel 1.4.5) 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 Verbindungsstrasse 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 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 weiter 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. Auch aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung der vorliegenden UeO und Auflage der ZPP-Änderung wurde das Projekt weiter priorisiert. An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurde durch den Souverän ein Rahmenkredit zur Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts beschlossen. Für den Zeitraum bis zur Realisierung des Projekts werden provisorische Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geprüft und implementiert. Die Umgestaltung der Denkmalstrasse stellt jedoch weiterhin ein eigenständiges Projekt dar, welches keine direkte inhaltliche Abhängigkeit zu ZPP und UeO Nr. 15 «Denkmal» aufweist und entsprechend auch ein separates Verfahren durchläuft.

Arealinterne Erschliessung

*Verkehrsberuhigte
Wohnüberbauung*

Innerhalb der neuen Wohnüberbauung kann von einer verkehrsberuhigten Situation ausgegangen werden, da die Parkplätze grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet werden und sich oberirdisch einzig

einige wenige hindernisfreie Parkplätze entlang der neuen Erschliessungsstrasse oder im Innenhof finden.

Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr

Im Zuge der Realisierung der Wohnüberbauung in der UeO «Denkmal» wird auch die Wegbeziehung für den Fussverkehr in Richtung Dorfzentrum verbessert. Einerseits wird mit dem unabhängigen Projekt zur Umgestaltung der Denkmalstrasse neu ein Trottoir vom Kreisel im Dorfzentrum bis zur Einmündung Neugrundstrasse erstellt und die Sicherheit für den Veloverkehr erhöht werden. Zusätzlich ist die Erstellung einer weiteren, direkten Fusswegverbindung aus dem Areal (südliche UeO-Perimetergrenze im Bereich der Parzellen Gbbl. Nrn. 2411/2412) in Richtung Denkmalstrasse vorgesehen. Da diese Verbindung ausserhalb des UeO-Wirkungsbereichs liegt, wurde die Erstellung mittels Infrastrukturvertrag sichergestellt. Mit den beiden Massnahmen wird auch die Erreichbarkeit der nächsten öV-Haltestelle (Bus und S-Bahn) verbessert.

7. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Da es sich vorliegend um eine Überbauungsordnung innerhalb einer rechtskräftigten Zone mit Planungspflicht handelt, beinhaltet das Verfahren die gesetzlich vorgegebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

7.1 Mitwirkung

Freiwillige Mitwirkung

Wie vorerwähnt festgestellt, ist für eine Überbauungsordnung auf Basis einer ZPP grundsätzlich keine öffentliche Mitwirkung vorgesehen. Für die vorliegende Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» wurde jedoch trotzdem eine Mitwirkung durchgeführt. Da gleichzeitig eine Änderung der Bestimmungen der entsprechenden ZPP Nr. 15 «Denkmal» im gemischt-geringfügigem Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen wurde, erhofften sich Gemeinde und Projektträgerschaft mit diesem Vorgehen das Verständnis und die Akzeptanz des Gesamtvorhabens steigern zu können.

Anregungen und Einwendungen zur UeO

Die ZPP-Änderung und der vorliegende Erlass der UeO Nr. 15 wurden der Bevölkerung daher gleichzeitig öffentlich zur Einsichtnahme präsentiert. Während jedoch die Änderung der ZPP Nr. 15 öffentlich aufgelegt wurde, und für Berechtigte die Möglichkeit zur begründeten Einsprache gegen die ZPP-Änderung nach Art. 60 BauG bestand, wurde die vorliegende Überbauungsordnung vorerst mitgewirkt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten *Einwendungen erhoben* und *Anregungen* zur vorliegenden UeO unterbreitet werden. Nach Abschluss der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wird auch die vorliegende Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt und Berechtigte erhalten auch in Bezug auf die Überbauungsordnung die Möglichkeit begründet Einsprache zu erheben.

**30-tägige
Mitwirkungsfrist**

Der Gemeinderat Neuenegg hat die vorliegende Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» im ordentlichen Verfahren an seiner Sitzung vom 25. Juli 2022 zuhanden der freiwilligen Mitwirkung verabschiedet. Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist vom 12. August bis zum 12. September 2022 konnten bei der Gemeindeverwaltung in Bezug auf die Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» schriftlich und begründet Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden.

**Ergebnisse der
öff. Mitwirkung**

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung insgesamt vier schriftliche Eingaben zur Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» eingegangen. Drei der Mitwirkungseingaben stammen von Privatpersonen, eine Eingabe von einer Organisation. Die Eingaben wurden von der Gemeinde geprüft und die Planungsinstrumente bei Bedarf angepasst. Sämtliche Eingaben sind im Mitwirkungsbericht als Beilage 2 zum vorliegenden Bericht zusammenfassend dokumentiert und mit der Stellungnahme seitens der Gemeinde versehen. Wie im Bericht ersichtlich, beziehen sich beinahe sämtliche Eingaben und Anregungen auf die Verkehrs- und Erschliessungsthematik sowie die geplante Umgestaltung und Sanierung der Denkmalstrasse. Bzgl. Letzterer ist 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.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch AGR

Der Gemeinderat hat die vorliegende Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2022 auf Antrag der Bau- und Planungskommission zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung verabschiedet. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. September 2023 haben das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und weitere betroffene kantonale Amts- und Fachstellen Stellung zur vorliegenden Überbauungsordnung genommen.

Ergebnisse

Insgesamt wird die Planung vom Kanton als zielführend und sachgerecht beurteilt und der Planungsprozess mit vorgelagertem qualitätssicherndem Verfahren gewürdigt. Der Vorprüfungsbericht benennt einige wenige Genehmigungsvorbehalte sowie diverse Empfehlungen und Hinweise in Bezug auf die Vorschriften und den Plan. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht wurden die Instrumente überarbeitet und bereinigt. Der allgemeine Umgang mit den Rückmeldungen und Vorbehalten des Kantons ist in der Bereinigungsliste in Anhang 1 detailliert dargelegt.

7.3 Öffentliche Auflage

**Öffentliche Auflage
nach Art. 60 BauG**

Der Gemeinderat Neuenegg hat die vorliegende Überbauungsordnung an seiner Sitzung vom 29. Juli 2024 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Publikationen vom 4. September 2024 im Amtsblatt, resp. vom 5. und 12. September 2024 im amtlichen Anzeiger wurde die öffentliche Auflage bekanntgegeben.

Ergebnisse

Während der 30-tägigen Auflagefrist vom 6. September bis zum 7. Oktober 2024 wurde bei der Gemeindeverwaltung eine Einsprache, jedoch keine Rechtsverwahrung erhoben. Die entsprechende Einspracheverhandlung zwischen Gemeinde und Einsprechender fand am 6. Dezember 2024 statt. Die Einsprechende rügte in ihrer Einsprache zusammenfassend die Bauabstände gegenüber Hecken sowie die Anzahl Parkplätze pro Wohneinheit. Die Einsprechpunkte sind aus Sicht der Gemeinde unbegründet (Hecke) oder aber gegenstandslos (Anzahl Parkplätze): Der Umgang mit der bestehenden Hecke wurde frühzeitig mit dem Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert und die erforderlichen Ersatz- und Kompensationsmassnahmen in der UeO festgelegt. Das ANF hat der vorliegenden Lösung im Rahmen der Vorprüfung zugestimmt. Die Anzahl der Autoabstellplätze wird in der Überbauungsordnung nicht geregelt. Die Anzahl der zulässigen Parkplätze richtet sich nach übergeordneter Gesetzgebung (insb. BauV). Da die Anzahl Parkplätze pro Wohneinheit nicht in der UeO festgelegt ist, kann dagegen keine Einsprache erhoben werden. Eine entsprechende Einsprache müsste im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Im Rahmen der Verhandlung vom 6. Dezember 2024 konnten die Vorbehalte erläutert, beraten und ausgeräumt werden. Mit schriftlicher Bestätigung vom 5. Februar 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen und gilt als erledigt.

7.4 Beschluss und Genehmigung

Beschluss durch Gemeinderat

Da es sich vorliegend um eine Überbauungsordnung nach Art. 92 ff. BauG handelt (UeO innerhalb einer rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht; ZPP-Änderung mit Verfügung des AGR vom 19. Juni 2023 genehmigt), obliegt die Beschlusskompetenz abschliessend beim Gemeinderat. Die Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» wurde vom Gemeinderat Neuenegg an seiner Sitzung vom 10. Februar 2025 beschlossen und zuhanden der Genehmigung durch den Kanton verabschiedet.

Genehmigung durch Kanton

Vorschriften und Pläne der Gemeinden bedürfen nach Art. 61 BauG der Genehmigung der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, namentlich dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dieses prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Die Überbauungsordnung Nr. 15 «Denkmal» wurde dem AGR Anfang März 2025 zur Genehmigung eingereicht.

Genehmigungsvorbehalt AGR

Genehmigungsverfahren: Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren

Mit Mail vom 24. Juli 2025 hat das AGR die Gemeinde Neuenegg über einen Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich des ursprünglich vorgesehenen Artikels 25 der Überbauungsvorschriften zur Fussgängerverbindung informiert. Als Konsequenz wird Art. 25 UeV bereinigt und vereinfacht: neu wird einzig festgehalten, dass im «gemeinschaftliche Aussenraum» zwischen den Baubereichen eine arealinterne Fusswegverbindung erstellt werden kann.

Fusswegverbindung privat-rechtlich gesichert

Am Sachverhalt, dass zwischen der neuen Wohnüberbauung «Denkmal» und der südlich gelegenen Denkmalstrasse eine Fusswegverbindung erstellt wird, ändert sich hiermit nichts (vgl. Kapitel 5.5 «Erschliessung» Seite 24 und

Kapitel 6.4 «arealinterne Erschliessung» Seite 28). Da der Fussweg grossmehrheitlich ausserhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Überbauungsordnung «Denkmal» liegt, musste dieser **Weg privat-rechtlich sichergestellt** werden. Die **Pflicht zur Erstellung** der Fusswegverbindung ist in der Planungsvereinbarung vom 6. April 2021 und im Infrastrukturvertrag vom 29. Juli 2024 festgelegt.

Gemischt-geringfügige
Änderung

Die Bereinigung von Artikel 25 UeV bedingt eine gemischt-geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften nach Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung. Diese beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte einer erneuten öffentlichen Auflage inkl. allfälliger Einspracheverhandlungen, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der nachfolgenden Genehmigung durch den Kanton.

Öffentliche Auflage Änderung Art. 25 UeV

Öffentliche Auflage
nach Art. 60 BauG

Ausstehend.

*Im Rahmen einer 30-tägigen Auflagefrist besteht die Möglichkeit bei der Bauverwaltung schriftlich und begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung **gegen die Änderung von Art. 25 UeV** zu erheben. Allfällig sich daraus ergebende Einspracheverhandlungen richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung. Start und Frist der öffentlichen Auflage werden im amtlichen Anzeiger und im Amtsblatt publiziert. Der Gemeinderat hat die Änderung an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese ist zwischen Mitte Oktober und Mitte November 2025 vorgesehen.*

Beschluss Gemeinderat

Beschluss Änderung
und Verfahren

Ausstehend.

Nach Ablauf der öffentlichen Auflage ist die Änderung von Art. 25 UeV wie auch die Wahl des gemischt-geringfügigen Verfahrens vom Gemeinderat zu beschliessen. Die Beschlussfassung ist für Oktober 2025 vorgesehen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses nach Art. 122 Abs. 8 BauV ist nicht notwendig, da bei UeO's innerhalb ZPP's die Beschlusskompetenz gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG ohnehin beim Gemeinderat liegt.

Anhang

Anhang 1 Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung

Grundlage Vorprüfungsbericht AGR 14.09.2023;
Stand Juni 2024

Gemeinde Neuenegg
Überbauungsordnung Nr. 15 "Denkmal"

Stand: 26. Juni 2024

Kennntnisnahme und/oder keine Änderung
Änderung in entsprechendem Instrument/Dokument vorgenommen

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 14. September 2023

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
2. Ausgangslage							
		Unterhalb des Denkmals der Schlacht von Neuenegg liegt an erhöhter Lage über dem Dorf Neuenegg die unbebaute Parzelle Nr. 1926. Die genannte Parzelle ist gemäss Zonenplan 1 «Siedlung» der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Denkmal» zugewiesen. Die Projektträgerschat beabsichtigt zusammen mit der Grundeigentümerschaft eine Wohnüberbauung zu realisieren. Aufgrund der exponierten Hanglage ist eine verträgliche Integration in die unmittelbar angrenzende Landschaft sowie in das Ortsbild ausschlaggebend. Entsprechend wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Studienauftrags nach SIA 143 durchgeführt. Auf Basis dieses Studienauftrages wurden die ZPP-Vorschriften angepasst und Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt diente als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden UeO Nr. 15 «Denkmal». Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Nr. 15 «Denkmal» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.				
Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen, Hinweise							
3. Grössere Spielfläche				UeV	UeP	ZP	EB
1	GV	Gemäss Art. 12 der Überbauungsvorschriften (UeV) sind ausserhalb der Baubereiche diverse Bauten, Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Wie oben erwähnt, sind auf der grösseren Spielfläche keine Hindernisse zulässig. Die grössere Spielfläche ist von dieser Regelung auszunehmen (siehe auch den Genehmigungsvorbehalt zu Art. 12 UeV).	Ein entsprechender Passus zur Sicherstellung der Freihaltung der grösseren Spielfläche wurde in Art. 12 UeV ergänzt.	OK			

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
2	E	In der AHOP «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» wird auf S. 34 der Hinweis gemacht, dass gegenüber Hauptfassaden und Wohnbauten in der Regel ein Streifen von 3 m nicht angerechnet werden kann. Ob ein solcher Abstand in jedem Fall erforderlich ist, hat das Verwaltungsgericht zwar bisher offengelassen (vgl. VGE 2011/256 vom 2.5.2012 E. 4.3 und VGE 100.2020.224 vom 07.09.2022 E. 8.1.6), es ist hier trotzdem zu empfehlen einen Abstand zu den Baubereichen vorzusehen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung der grösseren Spielfläche im Überbauungsplan wird jedoch aufgrund der Stufengerechtigkeit verzichtet. Die im UeP festgelegte Spielfläche wurde im Sinne eines Spielraums für das Bauprojekt bewusst grösser als die Minimalfläche von 600 m ² ausgeschieden. Wie die AHOP auf S. 34 festhält, ist die Prüfung eines "genügenden Abstands" (nicht etwa mind. 3.0m) Sache des Baubewilligungsverfahrens. Wie im Umgebungsplan des Richtprojekts ersichtlich, weist die grössere Spielfläche zur Hauptfassade der westlichsten Bauten einen genügenden Abstand auf (Bereich Koordinaten A7 und A8 UeP). Bei den zwei weiteren von der Spielfläche "tangierten" Fassaden handelt es sich um Nebenfassaden.				
3	H	Die grössere Spielfläche wird gegenüber der Parzelle Nr. 907 auf die Grenze gestellt. Falls um die Spielfläche eine Einfriedung geplant ist (bspw. Zaun aufgrund von Ballspielen), die höher als 1.2 m ist, dann ist Art. 79k EG ZGB zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Richtprojekt sieht die Erstellung einer Einfriedung von max 1,2 m vor.				
4	E	Wir empfehlen, dass zwischen der grösseren Spielfläche und der Landwirtschaftszone (LWZ) ein gewisser Abstand vorgesehen wird.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung im UeP wird jedoch verzichtet.				
5	GV	Es werden im Überbauungsplan (UeP) 650 m ² grössere Spielfläche gesichert, gemäss Art. 20 UeV wird aber im Baubewilligungsverfahren nur 600 m ² nachzuweisen sein bzw. die Fläche, die nach Art. 46 Abs. 2 BauV auch vorgeschrieben ist. Welcher Nutzung (z.B. Aussenraum) die «überschüssigen» 50 m ² dann zugeschlagen werden, ist in den UeV noch zu ergänzen.	Art. 20 UeV wurde mit einem neuen Absatz ergänzt: "Nicht im Sinne einer grösseren Spielfläche genutzte Flächen sind als gemeinschaftlicher Aussenraum nach Art. 17 UeV auszugestalten. "	OK			
6	E	Alternativ empfehlen wir, die 50 m ² dafür einzusetzen, um die vorgenannte Abstands-Problematik anzugehen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung im UeP wird jedoch aus vorerwähnten Gründen verzichtet (siehe Punkt 2).				
4. Verkehr				UeV	UeP	ZP	EB
7 Verkehr allgemein	E	Erschliessung über die Denkmalstrasse Die im Richtplan Verkehr 2009 mit Priorität 1 vorgesehene Massnahme V1 «Verkehrsberuhigung Denkmalstrasse» erscheint teilweise umgesetzt. Sie beinhaltet den bereits 2006 markierten Mehrzweckstreifen auf der Ostseite der Denkmalsstrasse. Eventual sind punktuelle Vertikalversätze aufgeführt. Der OIK II erachtet markierte Längsstreifen als Provisorium (mind. so lange sie nicht mit Poller gesichert sind) und empfiehlt eine	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Wie in Kapitel 6.4 Erläuterungsbericht dargelegt, wurde der Gemeindeversammlung am 24. Mai 2023 ein Rahmenkredit zur Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts vorgelegt. Diesem Kredit wurde zugestimmt. Das Projekt sieht u.a. folgende Massnahmen an und im Umfeld der Denkmalstrasse vor:				OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
		Temporeduktion.	- Erstellung eines einseitigen Gehwegs vom Dorf bis zur Einmündung Neugrundstrasse: Unter Berücksichtigung der möglichen Gehwegbreiten (1.05m bis 2.40m) soll dabei ein abgesetztes Trottoir (4cm) gebaut werden. - Einführung Tempo 30 vom Dorf bis zur Einmündung Neugrundstrasse - Realisierung "innerer Tore" bei Geschwindigkeitswechseln (Einmündungen Linden- und Neugrundstrasse; als Horizontalversatz, baulich abgesetzt von Fahrbahn) - Realisierung "äusseres Tor" auf Höhe Schlachtdenkmal (Wechsel ausser-/innerorts) - Markierung Schachbrettmuster bei Einmündungen zur Erhöhung Sichtbarkeit der Rechtsvortritte Der Erläuterungsbericht wird mit entsprechenden Aus-, resp. Nachführungen ergänzt.				
8 Verkehr allgemein	H	Private, verkehrsberuhigte interne Erschliessungsstrasse Der OIK II begrüsst die unterirdische Anordnung der Parkplätze (inkl. Besucher), die Ein-/Ausfahrt in die Einstellhalle am Anfang des Areals sowie die Erweiterbarkeit der Einstellhalle nach Westen. Er erachtet das Erschliessungskonzept aber insgesamt als noch nicht konsequent.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu spezifischen Themen der Erschliessung wird nachfolgend eingegangen.				
9 Verkehr allgemein	E	Der OIK II empfiehlt die arealinterne Erschliessung grundsätzlich motorfahrzeugfrei und als private Hauszugänge zu gestalten. Mit der angedachten Funktion und Dimension ist die Erschliessung nicht geeignet, in Zukunft öffentlich zu werden oder zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellstem Stand des der UeO zugrunde liegenden Richtprojekts ist die arealinterne Erschliessung mittlerweile vollumfänglich motorfahrzeugfrei geplant. So werden auch die Besucherparkplätze neu vollständig unterirdisch angeordnet. Hiervon ausgenommen ist einzig ein oberirdischer IV-Parkplatz im Bereich des Gebäudehofes in Baubereich C sowie die Zufahrt/Zugänglichkeit für Blaulichtorganisationen oder Zubringer (z. B. Umzug). Die UeV werden entsprechend überarbeitet und die Erstellung eines oberirdischen Parkplatzes nur noch in Baubereich C zugelassen.	OK			

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
10 Verkehr allgemein	H	Zu Beginn des Areals ist eine genügende Wendemöglichkeit auszuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer weiteren konzeptionellen Änderung im östlichen Bereich des Areals (Containerstandort) wird die Erschliessungssituation im Arealauftakt gesamthaft neu überprüft. Ein Nachweis bzgl. Wendemöglichkeit wird im Erläuterungsbericht (Anhang 2) integriert.				OK
11 Verkehr allgemein	E	Der OIK II empfiehlt die Lage und Anzahl der Autoabstellplätze in der UeO anzugeben. Die UeV lassen oberirdische Parkplätze generell zu. Die Projektunterlagen werden so interpretiert, dass oberirdisch konkret lediglich ein IV-Parkplatz vorgesehen ist. Der OIK II empfiehlt alle Parkplätze in der Einstellhalle anzuordnen und nur für den IV-Parkplatz beim Arealeingang eine Lösung zu suchen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Autoabstellplätze ist in der UeO angegeben. Diese sind mit Ausnahme des IV-Parkplatz unterirdisch im entsprechenden Baubereich anzuordnen. Auf eine Festlegung der Anzahl wird verzichtet. Der Empfehlung des OIK wird daher bereits entsprochen. Eine Präzisierung der UeV bzgl. oberirdischer Parkierung wird vorgenommen (siehe Punkt 9).	OK			OK
12 Verkehr allgemein	H	Es ist vorgesehen, dass das Kehrortfahrzeug vorwärts in die Einstellhalleneinfahrt fährt und dann im Gefälle rückwärts zum Containerstandort. Diese Lösung erscheint aufgrund der Sicherheit und knapper Platzverhältnisse ungenügend und sollte überdacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer weiteren konzeptionellen Änderung südlich der Einstellhalleneinfahrt (Containerstandort) wird die Erschliessungssituation im Arealauftakt gesamthaft neu überprüft. Der Containerstandort wird neu neben der EH-Einfahrt angeordnet, so dass südlich ein Wendeplatz zur Verfügung gestellt werden kann.		OK		OK
13 Verkehr allgemein	H	Gemäss Art. 12 Bst. c UeV sind Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung auch innerhalb des Strassenabstandes zulässig. Strassenabstände sind bei Hauszugängen nicht relevant. Es ist aber zu beachten, dass Kleinbauten durchaus Gefahrenpunkte schaffen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die arealinterne Erschliessung dient einzig der Zufahrt/Zugänglichkeit für Blaublichtorganisationen und Zubringer (z. B. Umzug). Mit Ausnahme des vorerwähnten IV-Parkplatz im Innenhof Baubereich C wird die Strasse nicht befahren.				

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
14 öffentlicher Verkehr	H	Das betroffene Areal befindet sich zu grossen Teilen in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) D. Ein kleiner östlicher Teil ist der ÖV-EGK E zugeordnet, während der nordöstliche Teil keine ÖV-Erschliessung aufweist. Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans muss mindestens 80% des Areals mit dem ÖV erschlossen sein und innerhalb der EGK D liegen. Dies wird beim vorliegenden Vorhaben knapp erfüllt. Das AÖV weist jedoch darauf hin, dass mit der geplanten Erschliessung von der östlichen Seite auf das Areal die Gehdistanz zur nächstgelegenen Bushaltestelle «Neuenegg, Dorfzentrum» bedeutend verlängert wird und damit zumindest in der Praxis nicht angemessen den Bedingungen einer ÖV-EGK D entsprochen werden kann. Eine direktere Führung des Fuss- und Veloweges südlich zum sowie innerhalb des Areals ist zu prüfen. Insbesondere, weil sich durch die hohe Hangneigung des Planungsareals und das fehlende Trottoir auf der Denkmalstrasse in Richtung Haltestelle «Dorfzentrum» die Benutzung des ÖV als umso unattraktiver gestaltet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sei an dieser Stelle jedoch auch erwähnt, dass die vom AÖV aufgeführten Kriterien (Massnahmenblatt A_01 KRP) bei Ein- und Umzonungen einzuhalten sind. Vorliegend handelt es sich bereits um eine rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone (ZPP) und es wird mit dem Erlass der UeO auch keine Umzonung vorgenommen. Ungeachtet dessen, wird mit der Umgestaltung der Denkmalstrasse (siehe Punkt 7) neu ein Trottoir bis zur Einmündung Neugrundstrasse erstellt. Zudem ist vorgesehen eine zusätzliche Fusswegverbindung von der südlichen Perimetergrenze in Richtung Denkmalstrasse zu erstellen. Da eine solche ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO liegt, wurden in den UeV der Anschluss und die interne Wegführung im gemeinschaftlichen Aussenraum sichergestellt. Die Erstellung der eigentlichen Wegeverbindung wird privatrechtlich in einem Infrastrukturvertrag geregelt.				OK
15 öffentlicher Verkehr	H	Da der ÖV in den Planungsunterlagen an keiner Stelle erwähnt wird, bittet das AÖV, die Unterlagen entsprechend mit Angaben zum ÖV zu ergänzen. Insbesondere ist eine Erläuterung bzw. ein Nachweis anzubringen, dass die oben erwähnten Bedingungen für die erforderliche ÖV-Erschliessung im Planungsvorhaben erfüllt werden. Eine Ergänzung bietet sich beispielsweise im Erläuterungsbericht (EB) UeO Nr. 15 «Denkmal» auf S. 23, Kap. 6.4 Verkehr an.	Siehe obenstehende Stellungnahme zu Punkt 14.				OK
16 Langsamverkehr	E	Der OIK II erachtet die Erschliessung für den Fussverkehr als ungenügend und empfiehlt den markierten Längsstreifen entlang der Denkmalstrasse entweder zu einem Trottoir auszubauen oder zumindest mit Pfosten zu sichern. Falls sich die Gemeinde für die Variante Pfosten entscheidet, sollten die Pfosten in Gruppen angeordnet werden (Bsp. Gerzensee). Zudem empfiehlt der OIK II die Massnahmen mit einer Temporeduktion zu ergänzen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Allfällige Verkehrsmassnahmen liegen jedoch grundsätzlich ausserhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Planung. Wie unter Punkt 7 dargelegt, wird mit der Umgestaltung der Denkmalstrasse neu ein baulich abgesetztes Trottoir von Einmündung Lindenstrasse bis Einmündung Neugrundstrasse erstellt. Zudem erfolgt auf diesem Abschnitt auch eine Temporeduktion auf 30 km/h. Der Erläuterungsbericht wird mit entsprechenden Ausführungen ergänzt. Der Empfehlung des OIK wird somit entsprochen				OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
17 Langsamverkehr	H	Gerade hinsichtlich Schulwegsicherheit sind die Massnahmen aus Sicht des OIK II zwingend vor dem Bezug der ersten Wohneinheit umzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allfällige Verkehrsmassnahmen liegen ausserhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Planung.				
5. Überbauungsplan				UeV	UeP	ZP	EB
18 Überbauungsplan	H	Der Baubereich [unterirdische Bauten] ist in «Baubereich unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterebenebauten» umzubenennen (siehe H zu Art. 11 Abs. 1 UeV).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umbenennung wurde in UeV und UeP vorgenommen.	OK	OK		
6. Überbauungsvorschriften				UeV	UeP	ZP	EB
19 Art. 1	H	Wir weisen darauf hin, dass sich die Parzelle Nr. 380 in der LWZ befindet. Des Weiteren ist die Sicherung mittels Dienstbarkeit privatrechtlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die UeV wurden entsprechend präzisiert.	OK			
20 Art. 3	H	Auf den Teilsatz «soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen» kann verzichtet werden, sofern die bereits genehmigte Teilrevision der Ortsplanung (Umsetzung BMBV und Gefahrenkarte) von Neueneegg rechtskräftig wird, da die BMBV in der Gemeinde dann als umgesetzt gilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem geänderten Baureglement mit Umsetzung der BMBV ist in der Zwischenzeit Rechtskraft erwachsen. Art. 3 wurde entsprechend angepasst.	OK			
21 Art. 4 Abs. 1	GV	Die Bestimmung ist derzeit so zu verstehen, dass das Richtprojekt im Anhang 1 in seiner Gesamtheit verbindlich ist, was aber im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 2 UeV steht, welcher das Richtprojekt nur für gewisse Aspekte als massgebend / verbindlich erklärt. Dies ist zu präzisieren, bspw. mittels eines Verweises auf Art. 6 Abs. 2 UeV.	Es wird zwischen massgebenden und illustrierenden Inhalten des Richtprojekts unterschieden, welche entsprechend verbindlich bzw. orientierend sind. Art. 6 Abs. 2 UeV und die Art. 13/3 (Baugestaltung) und 16/3 (Aussenraum/Umgebung) führt diese Differenzierung genauer aus.	OK			
22 Art. 6 Abs. 2	GV	Der verbindliche Inhalt des Richtprojekts ist nicht die Grundlage für die Qualität der Baugesuche, sondern des Bauvorhabens. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	Die Bestimmung wurde entsprechend korrigiert: "Qualität des Bauvorhabens" anstatt "Qualität des Baugesuchs/der Bebauung"	OK			
23 Art. 8. Abs. 1	GV	Uns stellt sich die Frage, was die Gemeinde mit dem Satz «Die Begrenzungen der Baubereiche ersetzen die allgemeinen Bauabstände» bezweckt. Es kann so interpretiert werden, dass innerhalb des Baubereichs keine Abstände einzuhalten sind. Die Bestimmung ist zu	Gemeint sind die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände. Sie werden durch die ausgeschiedenen Baubereiche ersetzt. Dies wurde entsprechend korrigiert.	OK			
24 Art. 9 Abs. 2	GV	Die Bestimmung in Art. 9 Abs. 2 UeV, wonach die max. Gebäudelänge frei wählbar ist, widerspricht Art. 28 Abs. 4 des Baureglements (GBR), da durch den Verweis auf die W2 in der ZPP eine Gebäudelänge von max. 35 m gilt und die Baubereiche mehr als 35 m lang bzw. breit sind. Die vorliegende Bestimmung ist anzupassen.	Die UeV wurden entsprechen korrigiert und analog der ZPP-Bestimmungen auf die baupolizeilichen Masse gemäss W2 verwiesen.	OK			

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
25 Art. 9 und 10	GV	Mit dieser Attikadefinition handelt es sich um ein Vollgeschoss. Für die Baubereiche A bis C gelten folgende baupolizeilichen Masse: - Anzahl Vollgeschosse: max. 3 Vollgeschosse Art. 28 GBR und Art. 9 /10 UeV widersprechen sich. In Art. 9 UeV wird die max. Anzahl Vollgeschosse auf 3 festgelegt. Art. 10 UeV besagt, dass das oberste Vollgeschoss (3.VG) mit mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 2.5 m zurückversetzt sein muss. Gestützt auf die Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium kann es auf dieser Längsfassade auf max. 25% der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Somit handelt es sich hier um 3 Vollgeschosse und der Einbezug einer Fachjury ist zwingend. Gemäss Art. 28 GBR sind max. 2 Vollgeschosse plus Attika zugelassen. Basierend auf ein qualifiziertes Verfahren und auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Art. 28 Abs. 5 lit. e GBR sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind hierbei ausgeschlossen. Die Regelung im GBR und in den UeV sind identisch zu gestalten.	Art. 10 UeV wurde entsprechend dem Wortlaut von Art. 28 BR bereinigt.	OK			
26 Art. 11 Abs. 1	H	Der Baubereich ist in «Baubereich unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten» umzubenennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Art. 11 UeV wurde entsprechend präzisiert.	OK			
27 Art. 11 Abs. 2	GV	Siehe Genehmigungsvorbehalt zu Art. 8 Abs. 1.	Gemeint sind die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände. Sie werden durch die ausgeschiedenen Baubereiche ersetzt. Dies wurde entsprechend korrigiert.	OK			
28 Art. 11 (Fussnote)	H	Bei Unterniveaubauten kann auch ein Mittelmass definiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der bestehenden Formulierung wird festgehalten.				
29 Art. 12	GV	Uns stellt sich die Frage, ob hier gewollt ist, dass die aufgezählten Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf allen Flächen der UeO zulässig sind und nicht nur im gemeinschaftlichen Aussenraum. Zumindest die grössere Spielfläche ist von dieser Regelung auszunehmen, da die Fläche nicht durch vorspringende Gebäudeteile vermindert oder durch Hindernisse in der Nutzung erschwert werden darf (bspw. durch Kleinbauten).	Ein entsprechender Passus zur Sicherstellung der Freihaltung der grösseren Spielfläche wurde in Art. 12 UeV ergänzt.	OK			
30 Art. 12	GV	Im Pufferstreifen der Hecken dürfen keine Bauten, Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.	Ein entsprechender Passus zur Sicherstellung der Freihaltung des Pufferstreifens der Hecke wurde in Art. 12 UeV ergänzt.	OK			

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
31 Art. 15 Abs. 2	E	Der Einfachheit halber könnten anstatt «Dachaufbauten gemäss Absatz 3» auch gerade die Solaranlagen genannt werden. Es ist zu bezweifeln, dass eine Begrünung als «Dachaufbaute» angesehen wird.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wurde vereinfacht.	OK			
32 Art. 19 Abs. 2 und 3	E	Es ist zu empfehlen, den effektiven Bauabstand zur Hecke von 8 m in der Bestimmung zu nennen, da ansonsten ohne Zuhilfenahme des EB oder der ZPP nicht klar wird, dass damit der Bauabstand gemäss Art. 28 Abs. 5 Bst. f GBR gemeint ist.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschrift wurde mit den Bestimmungen der ZPP präzisiert.	OK			
33 Art. 22 Abs. 3	GV	Wendebereich am westlichen Ende des Erschliessungsbereichs: Es ist schwer vorstellbar, dass ein Wendebereich für 10 m lange Fahrzeuge innerhalb des festgelegten Erschliessungsbereichs, der 6.5 m breit ist, Platz haben soll. Da die grössere Spielfläche nicht als Wendebereich benutzt werden kann und gemäss den UeV auch im gemeinschaftlichen Aussenraum keine Erschliessungsnutzung vorgesehen ist, müsste falls möglich wohl der Erschliessungsbereich erweitert werden, oder der Wendebereich nur im Baubereich A vorgesehen werden. Dieser Punkt ist zu überprüfen.	Die Wendemanöver für bis zu 10m lange Fahrzeuge erfolgen innerhalb des Innenhofs von Baubereich A. Die Bestimmung in Art. 22 Abs. 3 wurde entsprechend bereinigt.	OK	OK		
34 Art. 22 Abs. 3	H	Die Gemeinde hält zur möglichen Erweiterung der Erschliessungsstrasse (sowie auch bzgl. der Werkleitungen in Art. 27 UeV und der Einstellhalle in Art 23 Abs. 2 UeV) gegen Westen auf die Parzelle Nr. 380 fest, dass diese mittels privatrechtlicher Sicherung durch Dienstbarkeiten sichergestellt werden soll. Es handelt sich somit um eine Umschreibung des Vorgehens und nicht um eine normative Aussage. Der letzte Satz könnte daher auch gestrichen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Möglichkeit einer oberirdischen Erweiterung der Erschliessungsstrasse in Richtung Westen ist eine zwingende Anforderung und insofern eine normative Aussage. Der letzte Teilsatz umschreibt aber nur das Vorgehen und wird aber gestrichen.	OK			
35 Art. 22 Abs. 3	H	Die Parzelle 380 liegt in der LWZ. Hier gilt der absolute Trennungsgrundsatz. In der LWZ werden keine Bauten (auch keine unterirdischen) bewilligt, welche der Bauzone dienen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die UeV werden entsprechend präzisiert.	ok			
36 Art. 23 Abs. 2	H	Die Parzelle 380 liegt in der LWZ. Hier gilt der absolute Trennungsgrundsatz. In der LWZ werden keine Bauten (auch keine unterirdischen) bewilligt, welche der Bauzone dienen. Siehe ausserdem Hinweis zu Art. 22 Abs. 3 UeV bezüglich der Erweiterung des Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 380.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die UeV werden entsprechend präzisiert. Der letzte Teilsatz umschreibt aber nur das Vorgehen und wird gestrichen.	OK			
37 Art. 25	GV	Uns stellt sich die Frage, ob es sich hierbei um einen öffentlichen Fussweg handelt. Wenn ja, ist eine Wegbreite in den UeV festzuhalten (exaktes Mass oder Mindest- und Maximalbreite).	Der Fussweg dient ausschliesslich der arealinternen Erschliessung. Ob der Weg privat oder öffentlich ist, ist derzeit noch nicht klar. Die Bedingungen für einen öffentlichen Fussweg (Mindestbreite) wurden in den UeV festgelegt.	OK			

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV H, E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do			
				UeV	UeP	ZP	EB
38 Art. 27 Abs. 1	H	Da die Leitungen nicht vermasst im Plan ausgewiesen werden, gehen wir davon aus, dass die Leitungen nicht öffentlich-rechtlich, sondern privatrechtlich mittels Dienstbarkeitsverträgen gesichert werden sollen. Wir bitten die Gemeinde dies genauer zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Werkleitungen werden privatrechtliche mittels Dienstbarkeitsverträgen sichergestellt.				
39 Art. 27 Abs 2	-	Siehe Hinweis zu Art. 22 Abs. 3 UeV bezüglich der Erweiterung des Erschliessungstrasse auf Parzelle Nr. 380.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die UeV werden entsprechend präzisiert. Der letzte Teilsatz umschreibt aber nur das Vorgehen und wird aber gestrichen.	OK			
7. Weitere Empfehlungen und Hinweise				UeV	UeP	ZP	EB
40 Energievorschriften	H	Das AUE stellt fest, dass die Gemeinde Neueneegg von ihren Kompetenzen, verschärfte Energievorschriften in die UeO aufzunehmen, keinen Gebrauch macht. Die UeV beinhalten keine Verschärfungen der kantonalen Energievorschriften. Das Thema Energie wird auch im EB nicht erwähnt. Es ist den Gemeinden zwar freigestellt Verschärfungen aufzunehmen, aus Sicht des AUE wäre es für eine UeO in dieser Grössenordnung aber durchaus angebracht. Die Gemeinde könnte gemäss Art. 13 ff. KEnG beispielsweise sicherstellen, dass der lokal verfügbare und erneuerbare Energieträger Erdwärme genutzt wird.	Das Vorhaben hat die kantonalen Energievorschriften einzuhalten.				
41 Grundstückentwäss	H	Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Die eingereichten Unterlagen / Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				
4. Weiteres Vorgehen							

Anhang 2 Situationsplan Richtprojekt

Atelier 5 Architekten und Planer AG

Stand: 5. Januar 2024

(inkl. Nachweise Wendemöglichkeiten)



Atelier 5
Architekten und Planer AG
Santanderstrasse 3
CH 3001 Bern

Tel. +41 031 327 52 52
Fax +41 031 327 52 52

Kurzbezeichnung :

NEU

Plannummer:

3.0.100 EG

Bauzeit:

Plantitel:

Überbauungsordnung (UoO)

Situationsplan EG

Massstab:

1:200

Plangrösse B x H:

JS / CS

Datum:

05.01.24

Revisionsdatum:

Index:

Schema Längsschnitt

Objekt Nr.: 2020.15

Objekt:

Arealentwicklung

"Neuenegg-Denkmal"

Denkmalschutz

3176 Neuenegg

© Atelier 5 Bern