

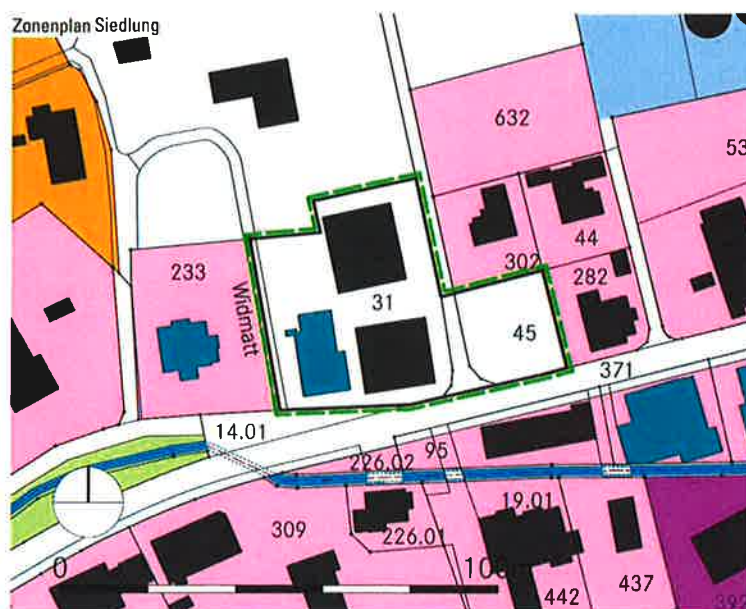


Einwohnergemeinde Mühlethurnen

Kanton Bern

Überbauungsordnung „Dorfplatz“ mit Änderung des Zonenplanes und Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach KoG – Parzellen Nrn. 31 und 45

Erlass im Verfahren nach Art. 58 ff BauG



Fassung vom 12.06.2017 / 15.12.2017

Stand: **Genehmigung / 2. Öffentliche Auflage**
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Planung besteht aus:

- Änderung des Zonenplanes, Zonenplan bisher/neu
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV**

Koordiniertes Projekt:

- Baugesuch Abbruch Gebäude Nrn. 29 und 31 auf Parz. Nr. 31, Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit unterirdischer Autoeinstellhalle und Dorfplatz auf Parz. Nrn. 31 und 45

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage, Einleitung	Seite 3
2.	Planungsperimeter und -ziele	Seite 3
3.	Bauabsichten	Seite 4
4.	Zonenplanänderung	Seite 4
5.	Überbauungsordnung	Seite 5
5.1	Raumplanerische Interessenabwägung	
5.2	Überbauungsvorschriften	
5.3	Überbauungsplan	
5.4	Hochwasserschutz	
5.5	Infrastrukturvertrag	
5.6	Vereinbarungen	
6.	Verfahren	Seite 7
6.1	Mitwirkung	
6.2	Vorprüfung	
6.3	Öffentliche Auflage	
6.4	Gemeindebeschluss	
6.5	Genehmigung	
6.6	2. Öffentliche Auflage	

1. Ausgangslage, Einleitung

Im Jahre 2013 wurde bei der Gemeinde eine Voranfrage für die Neuüberbauung der Parzelle Nr. 31 eingereicht und zusammen mit einer weiteren Voranfrage für eine Neuüberbauung der Parzelle Nr. 95, welche in unmittelbarer Nähe liegt, behandelt und beurteilt.

Am 31.03.2015 reichte die Landi Thun als Eigentümerin der Parzelle Nr. 31 bei der Gemeinde das Baugesuch für den Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude Bahnhofstrasse 29 und 31, den Abbruch des nordseitigen Anbaus des Gebäude Bahnhofstrasse 27 sowie für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Einstellhalle ein. Die aufgrund einer ersten vorläufigen formellen und materiellen Prüfung festgestellten Mängel zeigten zahlreiche Abweichungen gegenüber dem damals geltenden Baurecht auf, welche nicht auf dem Weg über Ausnahmegewilligungen behoben werden konnten. Gemäss Art. 19 Abs. 1 BauG dürfen Bauvorhaben, welche wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen, nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden.

Neben dem Grundstück Parzelle Nr. 31 befindet sich auch die heute noch unüberbaute Parzelle Nr. 45, welche sich ebenfalls im Eigentum der Landi Thun befindet. Dieses Grundstück wurde deshalb in den Planungssperimeter miteinbezogen.

In der Folge wurde die Syntas Solutions AG von der Grundeigentümerin beauftragt, eine Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung für die Parzellen Nrn. 31 und 45 auszuarbeiten, welche konzeptionell auf das vorliegende Bauprojekt abgestimmt ist.

Am 02.11.2015 beschloss die Gemeindeversammlung die neuen Planungsinstrumente der revidierten Ortsplanung, dabei wird der Perimeter der UeO Dorfplatz von der Genehmigung ausgenommen. Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern erfolgte mit Verfügung vom 09.11.2016.

Die Unterlagen der vorliegenden Planung wurden am 19.07.2016 erstmals beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht eröffnete das AGR mit Schreiben vom 19.10.2016 unter Beilage verschiedener Amts- und Fachberichte der Gemeinde und der Grundeigentümerin.

In der Folge fanden Gespräche mit Amts- und Fachstellen statt, dies führte zu einer Überarbeitung der Planungsinstrumente und des Bauprojektes. In den nachfolgenden Ausführungen sind diese Anpassungen berücksichtigt.

2. Planungssperimeter und -ziele

Der Planungssperimeter beschränkt sich auf die beiden Parzellen Nrn. 31 und 45. Beide Parzellen sind im Eigentum der Landi Thun. Der Einbezug weiterer Anstösser und Interessierter wurde abgeklärt, die betroffenen Grundeigentümer verzichteten jedoch darauf.

Auf der Parzelle Nr. 31 befinden sich heute ein gemäss Bauinventar erhaltenswertes Wohn- und Geschäftshaus (Bahnhofstrasse 27), ein Lagergebäude (Bahnhofstrasse 29) sowie ein eingeschossiges Ladengebäude (Bahnhofstrasse 31). Die Parzelle Nr. 45 ist heute nicht überbaut. Der Planungssperimeter grenzt im Norden an die Landwirtschaftszone, im Süden an die Bahnhofstrasse, im Osten an den Widmattweg und im Westen an die in der Zone WA 2 liegende Parzelle 233 an.

Gegenüber dem Zonenplan wird der Perimeter vor dem Gebäude Bahnhofstrasse 27 so angepasst, dass der ganze Vorplatz, welcher sich heute teilweise noch im Eigentum der Gemeinde befindet, in die Planung und somit auch in das Projekt einbezogen wird.

Die Parzelle Nr. 45 ist heute unbebaut. Gemäss der geänderten Baugesetzgebung, welche seit dem 01.04.2017 in Kraft ist, handelt es sich bei diesem Grundstück um Kulturland, welches es zu schonen gilt. In den Überbauungsvorschriften wird deshalb für dieses Grundstück eine minimale Geschossflächenziffer GFZo festgelegt.



Abb.1: Zonenplan mit Perimeter der UeO Dorfplatz

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung werden verschiedene Ziele verfolgt. Einerseits soll eine bessere Nutzung des ausgeschiedenen Perimeters an gut erschlossener Lage, zwischen Bahnhof und Kantonsstrasse, mitten im Dorf, ermöglicht, sowie andererseits eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Zudem besteht das Bedürfnis der Landi Thun, ihr heutiges Verkaufslokal am selben Standort durch einen Neubau zu ersetzen und so den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Mit dem geplanten Projekt kann gleichzeitig die Chance genutzt werden, an diesem zentral gelegenen Ort einen Dorfplatz mit öffentlichem Charakter zu realisieren, was in einem grossen öffentlichen Interesse steht.

3. Bauabsichten

Das vorliegende Projekt der Beaufort-Architekten, Amsoldingen, sieht auf der Parzelle Nr. 31 den Abbruch des Lagergebäudes (Bahnhofstrasse 29) und des Ladens (Bahnhofstrasse 31) und den Neubau eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses unter Integration des bestehenden, erhaltenswerten Gebäudes Bahnhofstrasse 27 vor. Zudem soll ein Dorfplatz mit öffentlichem Charakter erstellt werden, welcher zum Verweilen aber auch für kommunale und kulturelle Anlässe (z.B. Markt, Bundesfeier) genutzt werden kann. Auf der Parzelle Nr. 45 ist der Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses vorgesehen. Durch die Anordnung der Neubauten, sowie der bestehenden Liegenschaft mit „Dorf-Café“ im Erdgeschoss, entsteht eine dreiseitig gefasste Platzsituation.

Das vorliegende Projekt wird von der Gemeinde als gut befunden und begrüsst. Die Fassaden und die Dachformen der Neubauten ordnen sich gut ins bestehende Dorfbild ein. Die Vordächer werden in Anlehnung zum Vordach des bestehenden erhaltenswerten Gemeindehauses horizontal abgeschlossen. Zusammen mit den Holzelementen in der Fassade spannen die Vordächer den Bogen zum erhaltenswerten Gemeindehaus. So entsteht eine Häusergruppe, welche zusammen ein Ganzes bilden.

Zusätzlich zu den bestehenden zwei Wohnungen im alten Gemeindehaus entstehen auf total 2323 m² Landfläche weitere, unterschiedlich grosse Wohnungen. Der Grossteil der Wohnungen werden barrierefrei erstellt und mit einem Lift erschlossen.

4. Zonenplanänderung

Der Perimeter der UeO Dorfplatz wurde von der Beschlussfassung und Genehmigung der neuen Ortsplanung 2015 ausgenommen. Hier gelten demzufolge heute noch die Bestimmungen der alten Ortsplanung. Durch die zeitgleich mit dem Planerlassverfahren der UeO durchzuführende Änderung des Zonenplanes wird der bezeichnete Perimeter in die „UeO Dorfplatz“ überführt.

5. Überbauungsordnung

5.1 Raumplanerische Interessenabwägung

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neuüberbauung kann bezogen auf das Mass der Nutzung und die Stellung der Bauten als angemessen und ortsbildverträglich beurteilt werden.

Die Fassaden und die Dachformen der Neubauten ordnen sich gut ins bestehende Dorfbild ein. Die Vordächer werden in Anlehnung zum Vordach des bestehenden erhaltenswerten Gemeindehauses horizontal abgeschlossen. Zusammen mit den Holzelementen in der Fassade spannen die Vordächer den Bogen zum erhaltenswerten Gemeindehaus. So entsteht eine Häusergruppe, welche zusammen ein Ganzes bilden.

Aufgrund der Hinweise der Kantonalen Denkmalpflege wurden im Bereich des geschützten Gebäudes Bahnhofstrasse 27 Projektanpassungen vorgenommen, welche den diesbezüglichen Anliegen entgegen kommen. Die Festlegungen wurden insbesondere anlässlich dem Augenschein mit Besprechung vor Ort am 19.01.2017 getroffen. Die Anliegen des Hochwasserschutzes und der Behindertengerechtigkeit sind dabei berücksichtigt.

Infrastruktur und Erschliessung, Dorfplatz

Die beiden Grundstücke sind bezogen auf die fahrmässige Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung im öffentlich-rechtlichen Sinne hinreichend erschlossen.

Die Parkplätze der Wohnungen befinden sich unterirdisch in der Einstellhalle. Die Parkplätze für die Kunden sind oberirdisch angelegt. Für Zweiradfahrende sind genügend überdachte Abstellplätze geplant. Aus Platzgründen ist eine Anordnung der Kundenparkplätze in der Einstellhalle nicht möglich. Hier befinden sich auch die Abstellplätze für die Wohnungen des geplanten Wohnhauses auf Parzelle Nr. 45. Die Anordnung von Kundenparkplätzen in der Einstellhalle würde zudem den Einbau eines weiteren Liftes ab dem Ladeneingangsbereich erfordern. Dies lässt sich aufgrund der geplanten Ladengrösse nicht rechtfertigen.

Der neu entstehende Platz wertet die Überbauung und das Ortsbild auf, er wird der Öffentlichkeit als Dorfplatz zu gewissen Zeiten und Zwecken zur Verfügung stehen. Er wird so ausgestaltet und möbliert, dass er nebst der Durchführung für Veranstaltungen als Marktplatz, Aussensitzplatz zum Bistro und zum Verweilen genutzt werden kann. Es wird eine sogenannte Mischnutzung festgelegt. Die Parkierung erfolgt grundsätzlich auf den ausgeschiedenen Parkplätzen, das Leben auf dem Dorfplatz auf der Freifläche. Zudem dient der Dorfplatz auch als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Überbauung.

Angrenzend an die Bahnhofstrasse wird in der Überbauungsordnung auf den Parzellen Nrn. 14 und 31 ein öffentlicher Gehweg ausgeschieden, der im Zuge der Überbauung erstellt und an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergeht. Mittels einem Abtauschvertrag zwischen der Gemeinde und der Landi Genossenschaft vom 11.04.2017 ist das erforderliche Land sichergestellt. Als Gegenleistung wird der Vorplatz vor dem Gebäude Bahnhofstrasse 27 vergrössert und diesem Gebäude und somit dem Grundstück Parzelle Nr. 31 zugeschlagen.

Immissionsschutz

Mit der geplanten Neuüberbauung wird die Nutzung gegenüber heute erhöht. Die geplanten Bauvorhaben befinden sich auf Grundstücken, welche bereits seit Jahren rechtskräftig eingezont sind. Die Parkierung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt unterirdisch in der neuen Einstellhalle. Die Parkierung der Geschäftskunden erfolgt wie heute oberirdisch auf den Vorbereichen auf eigens ausgeschiedenen Besucherparkplätzen. Während die Kundenfahrten und die Anlieferungen gegenüber heute in etwa gleich bleiben, erhöhen sich die Fahrten infolge der Wohnnutzung gegenüber heute etwas.

Der neue Laden wird gegenüber dem heutigen nur unwesentlich grösser, das Sortiment bleibt in etwa dasselbe. Die Anlieferung erfolgt mit Last- und Kleinlieferwagen und be-

schränkt sich auf 2 bis 3 Fahrten pro Tag während den üblichen Tageszeiten. An Sonn- und Feiertagen bleibt das Ladengeschäft geschlossen.

Mit der neuen Wohnüberbauung entstehen rund 28 zusätzliche Autoabstellplätze, 23 davon sind in der Autoeinstellhalle angeordnet. Der zusätzlich entstehende Verkehr wird auf je 25 bis 35 Zu- und Wegfahrten geschätzt. Die übergeordnete Erschliessung ist auf diesen Mehrverkehr ausgelegt. Dieses zusätzliche Fahrtenaufkommen kann als verträglich beurteilt werden, weitergehende Massnahmen sind keine erforderlich.

Energie

Die geplante Überbauung berücksichtigt die Vorgaben der geltenden Bestimmungen der Energiegesetzgebung.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Norden der geplanten Überbauung grenzt die Landwirtschaftszone an. Mit dem in diesem Bereich festgelegten eingeschossigen Bau wird ein angemessener Übergang geschaffen.

Haushälterische Bodennutzung

Das geplante Bauvorhaben steht im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. An zentraler Lage im Dorf entsteht eine attraktive Überbauung in verdichteter Bauweise, welche sich in das Ortsbild einfügt. Wie erwähnt, handelt sich bei der heute unbebauten Parzelle Nr. 45 um Kulturland gemäss Art. 8 und 8a BauG. In den Überbauungsvorschriften wird für dieses Grundstück gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV ein minimales Nutzungsmass von 0.5 GFZo festgelegt. Gemäss Bauprojekt wird ein Nutzungsmass von 1.09 GFZo realisiert, womit die minimale Vorgabe klar erreicht wird. Den neu geltenden Vorgaben der Baugesetzgebung wird somit in hohem Masse Rechnung getragen.

Abstimmung Verkehr / Siedlung

Der vorliegende Standort ist sowohl für den motorisierten als auch für den Langsamverkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe liegt der Bahnhof der Bahnlinie Bern-Thun.

Umweltschutz

Die in der vorliegenden Überbauungsordnung zugelassen Nutzung und die geplanten Neubauvorhaben lösen keine überdurchschnittlichen Immissionen aus. Ebenso wenig entstehen daraus irgendwelche schädlichen Emissionen.

Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). In der Empfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen. Aufgrund der vorgesehen Nutzung sind keine Konflikte mit der LSV zu erwarten.

5.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften sind wohl auf das vorliegende Projekt ausgerichtet, beinhalten aber auch einen gewissen Spielraum so, dass sich auch andere Projektverfasser darin bewegen können. Sie gelten für den Perimeter gemäss Überbauungsplan. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone gemäss Baureglement. Das Mass der Nutzung richtet sich nach den durch Baubereiche und Gesamthöhen definierten Gebäudevolumen. Die architektonische Gestaltung und deren räumliche Einordnung sowie die Qualität der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Gestaltung des Dorfplatzes werden mit den wichtigsten Elementen in der UeO definiert. Das vorliegende Bauprojekt wurde von der Fachberatung der Gemeinde beurteilt, es wird auf den diesbezüglichen Fachbericht vom 24.01.2017 verwiesen.

5.3 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan legt u.a. die Baubereiche und Aussenräume fest. Die Erschliessung erfolgt ab der Bahnhofstrasse über den Widmattweg. Hier befinden sich auch die Anlieferung für den Verkaufsladen, die Besucherparkplätze, die Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle sowie der Zugang zum geplanten Wohnhaus auf Parzelle Nr. 45. Der Zugang vom

Westen her ist mit einer bestehenden Dienstbarkeit privatrechtlich sichergestellt. Zwischen den Grundeigentümern der Parzellen 31 und 222 wurden ein Grenzbaurecht sowie die bauliche Ausgestaltung dieses Bereichs schriftlich vereinbart.

5.4 Hochwasserschutz

Der Standort der geplanten Neuüberbauung ist gemäss Naturgefahrenkarte grösstenteils mit einer mittleren Gefährdung überlagert. Die Hochwasserschutzmassnahmen sind gemäss dem Fachbericht der Bühler + Dällenbach Ingenieure AG, Steffisburg, vom 27.01.2017 in den jeweiligen Baugesuchen zu konkretisieren.

In der Überbauungsordnung sind die erforderlichen Massnahmen festgelegt. So sind die an den Planungssperimeter angrenzenden Strassen und Wege, namentlich die Bahnhofstrasse, die Widmatt und der Widmattweg als Abflusskorridore freizuhalten. Ebenso sind die diesbezüglichen Vorgaben im vorliegenden Bauprojekt berücksichtigt. Der Fachbericht Hochwasser vom 27.01.2017 ist in den Überbauungsvorschriften als Anhang aufgeführt und bildet so Bestandteil.

5.5 Infrastrukturvertrag

Mit der Realisierung des vorliegenden Projektes ermöglicht die Gemeinde auf der Grundlage der Überbauungsordnung die Schaffung eines attraktiven Platzes und überbindet die Erstellung der Grundeigentümerin. Bezogen auf die zentrale Lage im Ort wird ein eigentlicher Dorfplatz entstehen.

Mittels Infrastrukturvertrag hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerin insbesondere folgendes vereinbart:

- behindertengerechte Ausgestaltung des Platzes mit adäquaten Sitzmöglichkeiten
- angemessene Bepflanzung
- Abgrenzung der Autoabstellplätze gegenüber dem Dorfplatz
- Bereitstellung von attraktiven Zweiradabstellplätzen für die Dorfplatz- und Ladennutzung
- Integration der geplanten Terrasse beim heutigen Gebäude Bahnhofstrasse 27 in die Gestaltung des Dorfplatzes

Die Grundeigentümerin hat sich zudem bereit erklärt, mit der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung eine Benützungsvereinbarung abzuschliessen, in welcher die Details über die Nutzung durch die Öffentlichkeit und die Zuständigkeiten über den baulichen und betrieblichen Unterhalt geregelt werden. Diese Vereinbarung liegt allseits unterzeichnet vor.

5.6 Vereinbarungen

Mittels Landabtauschvertrag vom 11.04.2017 wird ein öffentlicher Gehweg sichergestellt und realisiert sowie der Vorplatz vor dem Gebäude Bahnhofstrasse 27 diesem Grundstück zugeschlagen. In einer weiteren Vereinbarung wird die Ausgestaltung des Übergangsbereiches zur nördlich gelegenen Parzelle Nr. 222 geregelt. Hier wird auch ein Grenzbaurecht vereinbart. Zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin wird die Nutzung des Dorfplatzes zu Gunsten der Öffentlichkeit mittels einer Benützungsvereinbarung geregelt.

6. Verfahren

Es wird das koordinierte Verfahren angewendet. Eine Verfahrenskoordination mit dem Nutzungsplanverfahren als Leitverfahren ist dann möglich, wenn die UeO und der Gegenstand des Baugesuchs von gleicher Bedeutung sind. Koordinierbar sind demnach insbesondere die neue UeO mit dem Baugesuch insofern die UeO das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt (Art. 88 Abs. 6 BauG).

Im Zuge des Planerlassverfahrens wird das Baugesuch behandelt und die erforderlichen Amts- und Fachberichte eingeholt. Die öffentliche Auflage des Bauprojekts erfolgt zeitgleich mit derjenigen für die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung.

6.1 Mitwirkung

In der Zeit vom 29.03.2016 bis und mit 22.04.2016 wurden die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Das Überbauungsprojekt lag ebenfalls zur Einsichtnahme auf. Die Publikation erfolgte im Amtsanzeiger.

Während der Mitwirkungsfrist wurden 6 schriftliche Eingaben wie folgt eingereicht:

1. Erika und Eduard Schenk, Bahnhofstrasse 35, 3127 Mühlethurnen (Eingabe vom 13.04.2016)
2. Beat Aeberhard, Thomas Angeli, Eva Baumgardt, Andreas Haesler, Brigitt Hausamann, Michael Hausammann, Sandra Kormann, Kathrin Zaugg-Bula (Eingabe vom 19.04.2016)
3. Adrienne Marti, Bahnhofstrasse 37, 3127 Mühlethurnen (Eingabe vom 20.04.2016)
4. Grüne Mühlethurnen, vd. Martin Junker, Präsident, und Peter Bochsler, Sekretär (Eingabe vom 22.04.2016)
5. Elternrat Thurnen, AG Schulwegsicherheit, Corina Gwerder, Eggmatt 19, 3127 Mühlethurnen (Eingabe vom 22.04.2016)
6. P. Mülchi (Eingabe vom 26.04.2016)

Behandlung der Eingaben

Nr.	Eingabe	Stellungnahme	Vom GR beschlossene Änderung
1	Es wird angeregt, dass die Bauherrschaft entlang des Grundstückes Parzelle Nr. 302 eine Schutzwand in einer Höhe von 1.50 m gegen Lärmimmissionen und Sicht erstellt.	Die Anregung wird geprüft, wird jedoch nicht in der UeO geregelt.	Die Anregung wird nicht in der UeO geregelt.
2	Auf der Eingabe ist nicht festgehalten, wer die Mitwirkenden vertritt, zudem ist diese nicht unterzeichnet. Der mit der Überbauung entstehende Platz ist voll und ganz von der Bevölkerung zu nutzen. Die geplanten Parkplätze sind in die Autoeinstellhalle zu verlegen. Weiter wird angeregt, vor dem Dorfplatz einen Fussgängerstreifen über die Bahnhofstrasse einzuplanen.	Das Areal des Dorfplatzes ist in privatem Eigentum. Die Grundeigentümerin hat sich bereit erklärt, diesen neu entstehenden Platz der Öffentlichkeit für bestimmte Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung durch die Gemeinde wird in einer Vereinbarung geregelt. Eine ausschliessliche Nutzung durch die Gemeinde ist dabei nicht vorgesehen. In der Einstellhalle können ausschliesslich private Fahrzeuge der Wohnungsnutzung parkiert werden. Dies einerseits aus Platzgrün-	Die Nutzung des Dorfplatzes durch die Öffentlichkeit wird ausserhalb der Planung geregelt.

		den, andererseits müsste eine Abtrennung Privat-/Ladennutzung verbunden mit dem Einbau eines zusätzlichen Liftes (Einkaufswagen, Behindertengängigkeit) erfolgen. Der vorgeschlagene Fussgängerstreifen liegt ausserhalb des Planungssperimeters, hier handelt es sich um eine Verkehrsmassnahme, welche in einem separaten Verfahren ausserhalb der vorliegenden Planung geprüft werden muss.	
3	Zum Schutze der Liegenschaft Parzelle Nr. 282 ist die geplante Mauerhöhe von ca. 10 cm um 40 cm auf 0.50 m zu erhöhen, um das Eindringen von Wasser bei Überschwemmungen zu verhindern.	Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben müssen Objektschutzmassnahmen umgesetzt werden, welche im Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Stellen des Kantons geprüft und festgelegt werden. Gegenüber heute wird neu die Situation für die Parzelle Nr. 282 in jedem Fall besser, da direkt über die Parzelle Nr. 45 kein Wasser mehr auf das Grundstück Parzelle Nr. 282 gelangen kann. Dieses wird künftig zur Hauptsache über die Bahnhofstrasse abgeleitet.	Die Umsetzung von Objektschutzmassnahmen erfolgt gemäss den Vorgaben der zuständigen Stellen des Kantons im Zuge von konkreten Bauvorhaben.
4	Die grundlegenden Absichten der UeO werden begrüsst. Die Visualisierungen suggerieren einen viel grösseren Platz, als dies der Projektplan tatsächlich vorsieht. Die 13 oberirdischen Parkplätze werten den Charakter und die Qualität des ganzen Projektes ab. Die im Bereich des Platzes vorgesehenen Autoabstellplätze sind in die Einstellhalle zu verlegen. Um einen echten Dorfplatz zu realisieren, wird vorgeschlagen, auch die Strasse vor dem Platz in	Wird dankend zur Kenntnis genommen. Das Areal des Dorfplatzes ist in privatem Eigentum. Die Grundeigentümerin hat sich bereit erklärt, diesen neu entstehenden Platz der Öffentlichkeit für bestimmte Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung durch die Gemeinde wird in einer Vereinbarung geregelt. Eine ausschliessliche Nutzung durch die Gemeinde ist dabei nicht vorgesehen. In der Einstellhalle können ausschliesslich private Fahrzeuge der Wohnungsnutzung parkiert werden. Die einerseits aus Platzgründen, andererseits müsste eine Abtrennung Privat-/Ladennutzung verbunden mit dem Einbau eines zusätzlichen Liftes (Einkaufswagen/Behindertengängigkeit) erfolgen. Die Strasse liegt ausserhalb des festgelegten Planungssperimeters. Die Anliegen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dem	Die Nutzung des Dorfplatzes durch die Öffentlichkeit wird ausserhalb der Planung geregelt.

	<p>die Planung einzubeziehen und mindestens auf der Höhe des Dorfplatzes eine Temporeduktion auf 30 km/h einzuführen.</p> <p>Die angestrebte Situation des Interessensausgleiches besteht erst dann, wenn die Qualität des Dorfplatzes nicht durch die vorgesehenen Parkplätze beeinträchtigt wird.</p>	<p>angrenzenden Strassenraum werden geprüft und allenfalls in einem separaten Verfahren erlassen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	<p>Der Elternrat beschäftigt sich seit längerem mit dem Thema Schulwegsicherung und Fussgängersicherheit. Die Neugestaltung des Planungsareals und die Schaffung eines Dorfplatzes bieten die Möglichkeit, die Bahnhofstrasse in die übergeordnete Planung einzubeziehen. Der Dorfplatz soll zudem autofrei gestaltet werden.</p>	<p>Die Planung der Schulwegsicherung und der Fussgängersicherheit umfasst einen viel grösseren Perimeter als dies die vorliegende Planung umfasst. Das angeregte Thema muss losgelöst und ausserhalb der vorliegenden Planung angegangen werden.</p> <p>Zum autofreien Dorfplatz wird auf die Ausführungen unter den Eingaben Nrn. 2 und 4 verwiesen.</p>	<p>Das Thema Schulwegsicherung wird ausserhalb der Planung angegangen.</p>
6	<p>Der Dorfplatz soll auch ein Ort des Verweilens sein. Es wird deshalb angeregt, auch Sitzbänke und ein Spiel analog des Bärenplatzes in Bern vorzusehen.</p>	<p>Von der Anregung wird dankend Kenntnis genommen. Diese wird bei der Detailplanung zur Ausgestaltung und Möblierung des Dorfplatzes mit einbezogen.</p>	<p>Die Anregung wird im Zuge der Detailplanung einbezogen.</p>

Den Mitwirkenden wird für die Unterbreitung der Anregungen und Einwendungen bestens gedankt. Die Behandlung der Eingaben wird ihnen in geeigneter Weisung zur Kenntnis gebracht.

Der Gemeinderat hat das Planungsgeschäft und die eingegangenen Mitwirkungseingaben an seiner Sitzung vom 30.05.2016 behandelt und beschlossen, die Änderung des Zonenplanes und die Überbauungsordnung in den vorliegenden Fassungen zusammen mit dem Baugesuch zur Vorprüfung einzureichen.

6.2 Vorprüfung

Die Einreichung zur Vorprüfung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern erfolgte am 19.07.2016. Der Vorprüfungsbericht wurde zusammen mit den Amts- und Fachberichten am 19.10.2016 der Gemeinde und der Bauherrschaft. Die darin aufgeführten Einwände und Hinweise wurden gemeinsam besprochen und sind in die überarbeiteten Unterlagen eingeflossen. Der Gemeinderat verabschiedete diese zu Händen der zweiten Vorprüfung am 26.01.2017.

Mit Schreiben vom 25.04.2017 nahm das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die abschliessende Vorprüfung vor. Gleichzeitig wurden die Amts- und Fachberichte der abschliessenden Vorprüfung zur Kenntnis gebracht. Diese Dokumente werden zusammen mit der Zonenplanänderung, der Überbauungsordnung und dem Baugesuch zur Einsichtnahme aufgelegt.

Die Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht sind in den Unterlagen berücksichtigt und eingebaut worden.

6.3 Öffentliche Auflage

Die Änderung des Zonenplanes, die Überbauungsordnung sowie das Baugesuch werden in der Zeit vom 05.05.2017 bis 03.06.2017 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsanzeiger.

Innerhalb der Auflagefrist gelangten keine Einsprachen ein. Hingegen liegen zwei Rechtsverwahrungen wie folgt vor:

- BKW Energie AG, Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen, Schreiben vom 30.08.2016
- ARA Gürbetal, Arastrasse 2, 3126 Kaufdorf, Schreiben vom 12.05.2017

Diese Rechtsverwahrungen richten sich weder gegen das Planungsgeschäft noch das geplante Bauvorhaben. Bei den Rechtsverwehrrern handelt es sich um Werke der öffentlichen Ver-, bzw. Entsorgung. In ihren Eingaben wird auf Massnahmen verwiesen, welche bei der baulichen Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten und zu befolgen sind.

6.4 Gemeindebeschluss

Auf Antrag des Gemeinderates behandelte die Gemeindeversammlung am 12.06.2017 das vorliegende Planungsgeschäft und stimmte diesem einstimmig zu.

6.5 Genehmigung

In der Folge wurden die Unterlagen zur Änderung des Zonenplanes, der Überbauungsordnung sowie des Baugesuches an das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 30.11.2017 teilte das AGR mit Schreiben vom 30.11.2017 verschiedene Differenzen mit. Am 07.12.2017 fand beim AGR eine Bereinigungssitzung statt. Dabei wurden folgende Änderungen und Anpassungen wie folgt behandelt und festgelegt:

- UeP und UeV Art. 4
Anpassung der Begriffe und Festlegungen an die Bestimmungen der BMBV
- UeP und UeV Art. 7
Abs. 3 UeV ist zu streichen, da er nicht mehr so angewendet werden kann. Brüstungen und Geländer müssen innerhalb der Gesamthöhenkoten liegen. Im Überbauungsplan wird deshalb im betreffenden Baubereich die Höhenkote um 1.00 m auf 558.25 m.ü.M. erhöht. Die Gesamthöhen der Hauptbauten bleiben unverändert.
- UeV Art. 8
Abs. 2 UeV kann so angepasst bzw. reduziert werden, dass damit nur noch auf die Bestimmungen im mittlerweile rechtskräftigen Art. 2 Abs. 3 lit. f Baureglement verwiesen wird. So werden Doppelspurigkeiten oder Widersprüche eliminiert.
- UeV Art. 18
Präzisierung „öffentlicher“ Fussgängerbereich gemäss Festlegung im Überbauungsplan.
- Genehmigungsvermerke
Aufführung der 2 innerhalb der ersten Auflagefrist eingegangenen Rechtsverwahrungen.

6.6 2. Öffentliche Auflage

Diese Änderungen müssen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Gemäss aktuell geltender Praxis muss der Gemeinderat in einem ersten Schritt die öffentliche Auflage beschliessen, nach Ablauf der Auflagefrist die eigentliche Änderung bzw. das Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV muss der diesbezügliche Beschluss nochmals öffentlich bekannt gemacht werden,

dagegen kann dann gegen das geringfügige Verfahren Stimmrechtsbeschwerde eingereicht werden.

Öffentlich aufgelegt werden folgende Unterlagen:

- Überbauungsplan 1:500 vom 15.12.2017
- Überbauungsvorschriften vom 15.12.2017
- Fassaden Ost und West 1:100 vom 15.12.2017
- Fassaden Nord und Süd 1:100 vom 15.12.2017
- Schnitte A-A und B-B 1:100 vom 15.12.2017
- Erläuterungsbericht

Sämtliche Änderungen sind rot dargestellt. Bezogen auf die Anpassung der Höhenkote ist ersichtlich, dass sich diese lediglich auf die Brüstungen und Geländer bezieht. Nach den geltenden Bestimmungen werden diese oberkant gemessen bzw. diese Bauteile müssen innerhalb der festgelegten Gesamthöhe liegen. Am ursprünglich aufgelegenen Projekt ändert sich nichts.

Die 2. öffentliche Auflage erfolgt während 30 Tagen in der Zeit vom 03.01. bis und mit 01.02.2018.

Abkürzungen

- AGR Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- BauG Baugesetz des Kantons Bern
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern
- BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
- KoG Koordinationsgesetz des Kantons Bern
- LSV Lärmschutzverordnung des Bundes
- UeO Überbauungsordnung
- UeV Überbauungsvorschriften