**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

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

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

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Kirchdorf (BE)
Kirchgasse 2
3116 Kirchdorf BE

G.-Nr.: 2022.DIJ.4359

29. Juni 2023

**Kirchdorf; Änderung Zone mit Planungspflicht 1 «Winkel» (Artikel 311) und Erlass Überbauungsordnung Winkel, Vorprüfung**
**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Juni 2022 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) Winkel mit Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Winkel» (Artikel 311) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
- Änderung Baureglement vom 02. Juni 2022
- Überbauungsplan vom 02. Juni 2022
- Überbauungsvorschriften vom 02. Juni 2022
- Erläuterungsbericht vom 02. Juni 2022
- Mitwirkungsbericht vom 02. Juni 2022
- Schlussbericht Gutachterverfahren vom 05. August 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Kultur (AK), Archäologischer Dienst (AD), Fachbericht vom 04. August 2022
- AK, Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 28. November 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 11. August 2022
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), E-Mail vom 08. August 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 14. Juli 2022
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK II), Fachbericht vom 03. August 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Wi-

dersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Die ZPP 1 «Winkel» liegt im Dorfzentrum der Gemeinde Kirchdorf. Die Grundeigentümer planen eine Überbauung des Gebiets gemäss den ZPP Bestimmungen. Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden geschaffen werden. Der Perimeter der Planung betrifft die Parzelle Nr. 216 und Parzelle Nr. 40.
Die Änderung des Art. 311 Baureglements schafft zudem die Voraussetzung, um das Resultat des Gutachterverfahrens mittels der vorliegenden UeO Winkel planungsrechtlich umzusetzen.

Die in der ZPP festgelegte Mindestdichte entspricht den kantonalen Vorgaben. Das Vorgehen und das vorliegende Richtprojekt und das Planungsergebnis erfüllen die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss der Massnahme A_07 des kantonalen Richtplans.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 10. Februar 2022 bis 18. März 2022 erfolgt. Zudem fand am 09. März 2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Mitwirkungseingaben wurden im Mitwirkungsbericht aufgeführt und der Umgang der Eingaben wurde beschrieben.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der ZPP 1 «Winkel» und der UeO Winkel zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Änderung ZPP 1 «Winkel» und UeO Winkel

### 3.1 ISOS und Bauinventar

Das Ortsbild von Kirchdorf wurde im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das Vorhaben befindet sich im ISOS-Gebiet G2 mit einem Erhaltungsziel «B». Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälerten Erhaltung der ISOS Erhaltungsziele nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2 NHG). Ausserdem befindet sich das Vorhaben zum Teil innerhalb der Baugruppen A und D und tangiert die direkte Umgebung der schützenswerten K-Objekte Seegasse 9 und 11. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). **H**

Bauinventar und ISOS weisen auf die ortsbaulich sensible Lage hin. Im Jahr 2020 hat die KDP aus diesem Grund ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert, in dessen Rahmen die Innenverdichtungspotentiale des Areals zusammen mit erfahrenen Experten und mit Vertretern der KDP ausgelotet wurden.

Am Ende des Gutachterverfahrens konnte ein Richtprojekt verabschiedet werden, welches die Anliegen der KDP berücksichtigt und als massgebende Grundlage für die Änderung der ZPP 1 «Winkel» und UeO Winkel sowie für die Weiterentwicklung zum Vor- und Bauprojekt dient. Die KDP stellt fest, dass die vorliegende UeO auf dem Richtprojekt basiert, welches im Rahmen des Gutachterverfahrens «Arealentwicklung ZPP Winkel Kirchdorf» verabschiedet wurde, und somit die obengenannten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Ortsbild und Bauinventar erfüllt. **H**

Die KDP betont, dass sich die UeO Winkel an einem ortsbaulich äusserst empfindlichen Standort befindet und die nächsten Planungsphasen einer weiterhin qualitätsvollen Planung bedürfen. Aufgrund der nationalen (ISOS) und der kantonalen (Bauinventar) Einstufung des Ortsbildes wurde das Gutachterverfahren mit fachkompetenten Experten und einem erfahrenen Bearbeitungsteam initiiert. Als Folge der sorgfältigen Arbeit des Bearbeitungsteams und der wertvollen Beiträge der Mitglieder des Begleitteams konnte eine überzeugende Grundlage (Richtprojekt) für die UeO und für ein bewilligungsfähiges Projekt vorgelegt werden.
Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens erhalten für die Umsetzung des Vorhabens den Charakter und die Verbindlichkeit eines Richtprojekts, welches massgebend für die vorliegende UeO sowie für die architektonischen Gestaltungsprinzipien des Bau- und Ausführungsprojekts ist. Nach Rücksprache mit der KDP ist Artikel 4 Qualitätssicherung der Überbauungsvorschriften dahingehend anzupassen, dass das erarbeitete Richtprojekt zusammen mit dem Schlussbericht massgebend ist (vgl. Ausführungen zu Kap. 5). **GV**

Die KDP geht zudem davon aus, dass zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase das Bearbeitungsteam, welches das Richtprojekt im Rahmen des Gutachterverfahrens 2020 bearbeitet hat (Holzhausen Zweifel Architekten Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt), in geeigneter Weise beigezogen wird. Die KDP wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG und Art. 6 Abs. 2 NHG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitätsvolle Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts würde diese Beurteilung positiv beeinflussen.

Unter den obengenannten Voraussetzungen können die vorgeschlagenen Änderungen der ZPP und die UeO Winkel aus Sicht der Denkmalpflege genehmigt werden. **H**

### 3.2 Flora, Fauna und Lebensräume

Auf dem Luftbild sind deutlich zahlreiche Bestockungen auf den Parzellen Nr. 216 und 40 erkennbar. Vermutlich handelt es sich hierbei zumindest teilweise um bundesrechtlich geschützte Hecken (Art. 18 NHG) oder um markante oder wertvolle Einzelbäume (Art. 18 NHG). Der Erläuterungs- und der Schlussbericht liefern zum Thema Naturschutz keine Informationen. Damit die ANF die UeO abschliessend beurteilen kann, sind Angaben zu den bestehenden Naturwerten zwingend zu erheben. Es ist eine Heckenfeststellung (Hecken, Feldgehölze und markante Einzelbäume) durchzuführen. D.h. die Bestockungen (Bepflanzungen) auf den tangierten Parzellen müssen durch eine Fachperson unter Berücksichtigung der Heckenrichtlinie kartiert werden. Anhand der Kartierungen (inkl. Artenliste) sind entsprechende Schutz- bzw. Ersatzmassnahmen für die vorliegende UeO zu definieren. Die Resultate der Heckenkartierung sowie die Auseinandersetzung mit diesem Thema sind in die vorliegenden Unterlagen zur ZPP und UeO einzufliessen. **GV**

Je nach Resultat der Heckenfeststellung ist ein Ausnahmegesuch mit Begründung und entsprechendem Ersatz einzureichen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind auf dem Überbauungsplan darzustellen (entsprechende Kennzeichnung) und die Bauabstände zu bestehenden und als Ersatzmassnahmen geplante Hecken sind zu vermassen. **GV**

Für die Kartierungen verweisen wir auf die die Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie). Die ANF steht nach erfolgter Kartierung gerne beratend für die Planung der Ersatzmassnahmen zur Verfügung. **H**

Das Koordinationsgesetz sieht für alle Bauvorhaben, die von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern, die inhaltliche und zeitliche Koordination vor. Die Grundsätze der Verfahrenskoordination sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar. Sieht nun eine Planung zwingend und als einzige Variante die Beseitigung einer Hecke vor, so sind die Ausnahme vom Beseitigungsverbot und der Ersatz mit dem Planerlassverfahren zu koordinieren, d.h. die Genehmigung der Nutzungsplanung ist als Gesamtentscheid auszugestalten, welcher die Beseitigung der Hecke und den Ersatz miteinschliesst. **H**

### 3.3 Kantonsstrasse / Verkehr allgemein

Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt ist. Damit eine Bewilligung später möglich ist, muss das Thema der Erschliessung schon auf der Stufe UeO rechtsverbindlich bearbeitet werden. Gemäss Art. 85 Abs. 2 SG wird pro Grundstück bzw. UeO in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Der Überbauungsplan weist nach Rücksprache mit dem OIK II noch zu viele und zu breite Erschliessungsbereiche auf. Der Strassenanschluss ist normgerecht auszugestalten und darf nicht breiter sein als nötig. Die Sichtweiten sind einzuhalten. **GV**

In Kap. 5.4 des Erläuterungsberichts ist von Anpassungen am Rand der Kantonsstrasse die Rede. Diese Anpassungen sind möglich frühzeitig mit dem OIK II zu besprechen. Ansprechperson ist Lukas Schiffmann, Verantwortlicher Strassenbaupolizei. **H**

### 3.4 Fusswege und Veloverkehr

Direkt neben der Einstellhallenerschliessung befindet sich ein Fussgängerstreifen. Sämtliche Normen bzgl. Sichtweiten und Sicherung des Warteraumes sind einzuhalten. **H**

Entlang des Wirkungsbereichs der UeO verlaufen Velofreizeitrouten und die Kantonsstrasse zählt zum Velobasisnetz. Deshalb sind die Sichtweiten bei den Ein- und Ausfahrten auch hinsichtlich Veloverkehr einzuhalten. **H**

Die Veloparkierung wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Deshalb weisen wir darauf hin, dass gemäss Art. 54c BauV mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Davon ist wenigstens die Hälfte zu überdachen. **H**
Ferner empfehlen wir im Sinne der Veloförderung genügend Abstellplätze zu realisieren und sie so anzuordnen, dass sie schnell und komfortabel erreichbar sind. **E**

### 3.5 Lärm / Lärmschutz

Das Thema Lärm / Lärmschutz fehlt im Erläuterungsbericht. Das Thema ist nachvollziehbar im Erläuterungsbericht abzuhandeln. **GV**

### 3.6 Archäologisches Schutzgebiet

Der AD teilt mit, dass das Vorhaben sich in unmittelbarer Nähe von einem Archäologischen Schutzgebiet befindet. Jenes Schutzgebiet umfasst neben Gräber und Grabbeigaben aus der späten Eisenzeit auch die Dorfkirche und ihr näheres Umfeld. Das Vorhaben befindet sich zudem am Rand des historischen Dorfkerns von Kirchdorf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauvorhaben, archäologische Überreste tangiert und zerstört werden. Folglich ist bei der vorliegenden Planung, das Thema Archäologie zu berücksichtigen und zusätzlich zu verankern. Die Überbauungsvorschriften sind dahingehend zu ergänzen, dass im Rahmen eines Bauprojektes geeignete Massnahmen zur Prüfung der Ausdehnung der potentiellen Fundstelle einzuplanen sind. Vorgängige Baugrunduntersuchungen sind unter Begleitung des Archäologischen Dienst des Kantons Bern durchzuführen. **GV**

Bei positiven archäologischen Befunden folgt eine archäologische Grabung. Um Bauverzögerungen zu vermeiden und eine gute Koordination der Arbeiten zu erreichen, ist der AD frühzeitig über die Termine zu orientieren. **H**

## 4. Überbauungsplan

Die Vermassung der «Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle» fehlt. **GV**

Die «Vermassungspunkte» sind unter den Festlegungen aufzuführen. **GV**

In der Legende wird zwischen Erschliessungsbereich A und B unterschieden. Im Überbauungsplan wird hingegen nur eine farbliche Unterscheidung getroffen. Wir empfehlen die Buchstaben A und B im Überbauungsplan zu ergänzen. **E**

Die Parzellen Nrn. sind im Überbauungsplan zu ergänzen. **H**

Genehmigungsvermerke: Es fehlen die Angaben zu den Einspracheverhandlungen, erledigte und unerledigte Einsprachen etc. Bitte Vermerke vervollständigen. **H**

## 5. Überbauungsvorschriften

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

| | | |
|---|---|---|
| Art. 4<br>Abs. 1 | Das Richtprojekt soll zusammen mit dem Schlussbericht vom 28.04.2021 für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume «wegleitend» sein. Aus dieser Formulierung kann keine Verbindlichkeit zur Verankerung des Richtprojekts abgeleitet werden. Nach Rücksprache mit der KDP ist das erarbeitete Richtprojekt der Holzhausen Zweifel Architekten zusammen mit dem Schlussbericht vom 28.04.2021 als «massgebend» zu definieren. Vgl. Ausführungen in Kap. 3.1.<br>Das Richtprojekt und der Schlussbericht sind zudem im Anhang der Überbauungsvorschriften aufzunehmen und der Anhang ist gleichzeitig als verbindlich zu erklären. | **GV** |
| Art. 5<br>Abs. 2 | Im Überbauungsplan sind die Koordinatenpunkte verbindlich zu regeln und folglich unter Art. 5 Abs. 1 aufzuführen.<br><br>Wir empfehlen dringend eine einheitliche Verwendung der Begriffe (z.B. amtliche Vermessung in Art. 5 Abs. 2 und Vermassungslinien im Überbauungsplan) zu verwenden. | **GV**<br><br>**E** |
| Art. 9<br>Abs. 4 | Im Erschliessungsbereich B sollen Nutzungen im Zusammenhang mit einem angrenzenden Gewerbe zugelassen sein. Gleichzeitig dient aber dieser Erschliessungsbereich auch der Hauszufahrt und der Notzufahrt. Um was für eine gewerbliche Nutzung es sich handeln soll, wird nirgends ausgeführt. Es ist zu beachten, dass keine Konflikte zwischen dieser gewerblichen Aussennutzung und der Notzufahrt verursacht werden. | **H** |
| Art. 10 | Vorliegend handelt es sich nicht um eine Verschärfung der kantonalen Energievorschriften, sondern um Grundsätze aus der kantonalen Energiegesetzgebung. Wir verweisen und empfehlen die neuen kantonalen Muster unter https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/energievorschriften-gemeinden.html. Durch die Verwendung der neunen kantonalen Energiemuster ist sichergestellt, dass die Vorschriften dem revidierten Kantonalen Energiegesetz entsprechen und somit genehmigungsfähig sind. | **E** |

| | | |
|---|---|---|
| Art. 13 Abs. 4 | Durch die gewählte Formulierung ist nicht nachvollziehbar, welcher Anbau gemeint ist. Ist der Baubereich B2 als «gesamthafter Anbau» zu verstehen oder ist innerhalb des Baubereichs B2 unter anderem ein Anbau möglich? | **H** |

## 6. Weitere Themen, Hinweise und Empfehlungen

Im Titel wird der Erläuterungsbericht sowie der Bericht nach Art. 47 RPV erwähnt. Dieselbe Differenzierung wird sodann bei Ziffer 5 «Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)» vorgenommen. Wir weisen darauf hin, dass der Erläuterungsbericht und der Bericht nach Art. 47 RPV dasselbe ist, resp. wir den Erläuterungsbericht als solchen gemäss Art. 47 RPV verstehen. **H**

Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht.
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.
Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

Mit E-Mail vom 08. August 2022 teilt das AUE mit, dass es keine Genehmigungsvorbehalte anzubringen hat und verzichtet entsprechend auf einen Fachbericht. **H**

## 7. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschluss-

fassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates / der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

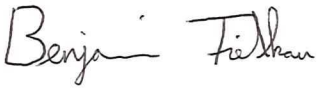
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen / Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte
- Die Fachberichte wurden bereits zugestellt.

Kopie per E-Mail
- georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AD
- KDP
- ANF
- AUE
- AWA
- OIK II
- AGR intern (FLM, SAM, WIL)

**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Beatrice Schranz
+41 31 636 27 29
beatrice.schranz@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanungen
Benjamin Fietkau
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Reg-Nr.: 5.01.04
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.4359

11. August 2022

# Fachbericht: Naturschutz

| | |
|---|---|
| **Gemeinde:** | Kirchdorf |
| **Geschäft:** | Änderung ZPP und Überbauungsordnung Nr. 1 Winkel |
| **Verfahrensstand:** | Vorprüfung |
| **Vorprüfungsakten:** | Schlussbericht Gutachterverfahren<br>Erläuterungsbericht<br>Mitwirkungsbericht<br>Änderung ZPP<br>Überbauungsplan<br>Überbauungsvorschriften |

**Gesetzesgrundlagen:**
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21)
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20)
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20
Gewässerschutzverordnung (GSchV) SR 814.201
Bundesgesetz über die Fischerei vom 21.6.1991 (Art. 8)
Fischereigesetz vom 21.6.1995 (Art. 8)
Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 1 und 7)
Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9.4.1967 (Art. 1 und 47)
Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2,3,16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30)
Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)

## Beurteilung zum Fachbereich Flora, Fauna und Lebensräume

### 1. Erläuterungsbericht und Schlussbericht

Der Erläuterungs- und der Schlussbericht liefern zum Thema Naturschutz keine Informationen. Auf dem Orthofoto (Luftbild) sind deutlich zahlreiche Bestockungen auf den Parzellen Nr. 216 und 40 erkennbar. Vermutlich handelt es sich hierbei zumindest teilweise um bundesrechtlich geschützten Hecken (Art. 18 NHG) oder um markante oder wertvolle Einzelbäume (Art. 18 NHG). Um die Überbauungsordnung abschliessend zu beurteilen, müssen Angaben zu den bestehenden Naturwerten zwingend erhoben werden. Es ist eine Heckenfeststellung nötig. Hierfür ist eine Feldkartierung (inkl. Artenliste) durch eine ausgewiesene Fachperson durchzuführen. Hecken, Feldgehölze und markante Einzelbäume müssen anhand der Kartierung auf den Plänen vermasst werden. Für die Genehmigung der Überbauungsordnung müssen zwingend notwendige Eingriffe in geschützte Gehölze auf einem Plan dargestellt und vermasst werden (inkl. Flächenangabe). Anhand der not-

wendigen Eingriffe sind entsprechende Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen (mind. 1.25 der ursprünglichen Fläche) zu definieren und in den Plänen darzustellen. Diese Ersatzmassnahmen müssen bereits für die Genehmigung der Überbauungsordnung definiert werden. Für die Kartierungen verweisen wir auf die die Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie).
https://www.weu.be.ch/content/dam/weu/dokumente/lanat/de/umwelt/naturschutz/bauen-planen/planen-bauen/Heckenrichtlinie-4.1-210928-D.pdf

- **Antrag:** Die Bestockungen (Bepflanzungen) auf den tangierten Parzellen müssen durch eine Fachperson unter Berücksichtigung der Heckenrichtlinie kartiert werden. Anhand der Kartierungen (inkl. Artenliste) sind entsprechende Schutz- bzw. Ersatzmassnahmen für die geplante Überbauungsordnung zu definieren. Die Resultate der Heckenkartierung müssen ins Planungsdossier einfliessen.
  *Begründung: Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18, Abs. 1$^{bis}$ NHG, Art. 29 NSchG geschützt. Ersatzpflicht gemäss Art. 1, Abs. 1$^{ter}$ NHG. Ersatz ist bereits auf Stufe Nutzungsplanung festzulegen.*

## 2. Überbauungsplan

Allfällig notwendige Ersatzmassnahmen sind auf dem Überbauungsplan darzustellen und die Bauabstände zu Hecken / Feldgehölz sind zu vermassen (vgl. Abbildung 1 der Heckenrichtlinie des Kanton Berns).

- **Antrag:** Sind es Hecken/Feldgehölze, ist ein Ausnahmegesuch mit Begründung und entsprechendem Ersatz einzureichen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind auf dem Überbauungsplan darzustellen (entsprechende Kennzeichnung) und die Bauabstände zu bestehenden und als Ersatzmassnahmen geplante Hecken sind zu vermassen.
  *Begründung: Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18, Abs. 1$^{bis}$ NHG, Art. 29 NSchG geschützt. Ersatzpflicht gemäss Art. 1, Abs. 1$^{ter}$ NHG. Ersatz ist bereits auf Stufe Nutzungsplanung festzulegen.*

## 3. Überbauungsvorschriften

Kein Kommentar.

## 4. Anträge

- Der Erläuterungsbericht ist gemäss dem Antrag unter der Ziffer 1 zu ergänzen. Begründung S. oben
- Der Überbauungsplan ist gemäss dem Antrag unter der Ziffer 2 zu ergänzen.

## 5. Zusammenfassung

Abschliessend stellen wir fest, dass die Planung für den Fachbereich Naturschutz den Anforderungen noch nicht entspricht. Damit die Planung vollständig genehmigt werden kann, sind noch Ergänzungen beim Erläuterungsbericht und Überbauungsplan vorzunehmen. Wir haben entsprechende Änderungsanträge formuliert und bitten Sie, diese im Rahmen der Erarbeitung des Genehmigungsdossiers umzusetzen. Gerne stehen wir nach erfolgter Kartierung beratend zur Verfügung, wenn es um die Planung der Ersatzmassnahmen geht.

Mit freundlichen Grüssen

**Amt für Landwirtschaft und Natur**
Abteilung Naturförderung



Beatrice Schranz
Höhere Sachbearbeiterin

**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 40 30
denkmalpflege@be.ch
www.be.ch/denkmalpflege

Alberto Fabbris
+41 31 635 98 28
alberto.fabbris@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Benjamin Fietkau
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

28.11.2022

**Fachbericht Denkmalpflege**

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2022.DIJ.4359

**Kirchdorf; Änderung ZPP und Überbauungsordnung Nr. 1 Winkel, Vorprüfung**

## 1. Allgemeines

**Beurteilungsgrundlagen:**

- AGR-Dossier vom 11. Juli 2022

**ISOS und Bauinventar**

Das Ortsbild von Kirchdorf wurde im ISOS als Dorf von nationaler Bedeutung verzeichnet: Das Vorhaben befindet sich im ISOS-Gebiet G2 mit einem Erhaltungsziel «B». Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzt NHG kann ein Abweichen der ungeschmälerten Erhaltung der ISOS-Erhaltungsziele nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2 NHG).
Ausserdem befindet sich das Vorhaben zum Teil innerhalb der Baugruppen A und D und tangiert die direkte Umgebung der schützenswerten K-Objekte Seegasse 9 und 11. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

## 2. Beurteilung

Bauinventar und ISOS weisen auf die ortsbaulich sensible Lage hin. 2020 hat unsere Fachstelle aus diesem Grund ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert, in dessen Rahmen die Innenverdichtungspotentiale des Areals zusammen mit erfahrenen Experten und mit Vertretern der KDP ausgelotet wurden. Am Ende des Gutachterverfahrens konnte ein Richtprojekt verabschiedet werden, welches die Anliegen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt und als massgebende Grundlage für die Änderung ZPP und Überbauungsordnung Nr. 1 «Winkel» sowie für die Weiterentwicklung zum Vor- und Bauprojekt dient. Die KDP stellt fest, dass die aktuelle UeO Nr 1 Winkel auf dem Richtprojekt basiert, welches im Rahmen des Gutachterverfahrens «Arealentwicklung ZPP Winkel Kirchdorf» verabschiedet wurde, und somit die obengenannten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Ortsbild und Bauinventar erfüllt.
Allerdings möchte die KDP betonen, dass sich die UeO Nr. 1 «Winkel» an einem ortbaulich äusserst empfindlichen Standort befindet und die nächsten Planungsphasen eine weiterhin qualitätsvolle Planung weiterhin bedürfen: Aufgrund der nationalen (ISOS) und der kantonalen (Bauinventar) Einstufung des

Ortsbildes wurde das Gutachterverfahren mit fachkompetenten Experten und einem erfahrenen Bearbeitungsteam initiiert. Als Folge der sorgfältigen Arbeit des Bearbeitungsteams und der wertvollen Beiträge der Mitglieder des Begleitteams konnte eine überzeugende Grundlage (Richtprojekt) für die Überbauungsordnung und für ein bewilligungsfähiges Projekt vorgelegt werden.
Die KDP empfiehlt, das Projekt in der vorliegenden Form umzusetzen. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens erhalten für die Umsetzung des Vorhabens den Charakter und die Verbindlichkeit eines Richtprojektes, welches massgebend für die UeO Nr. 1 sowie für die architektonischen Gestaltungsprinzipien des Bau- und Ausführungsprojektes ist.
Die Denkmalpflege geht davon aus, dass zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase das Bearbeitungsteam, welches das Richtprojekt im Rahmen des Gutachterverfahren 2020 bearbeitet hat (Holzhausen Zweifel Architekten Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt), in geeigneter Weise beigezogen wird. Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG und Art. 6, Abs. 2 NHG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitätsvolle Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts würde diese Beurteilung positiv beeinflussen.
Unter den obengenannten Voraussetzungen können die vorgeschlagenen Änderungen der ZPP und die Überbauungsordnung Nr. 1 «Winkel» aus Sicht der Denkmalpflege genehmigt werden.

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

Alberto Fabbris
Bauberatung und Ortsbildpflege

**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Archäologischer Dienst

Brünnenstrasse 66
Postfach
3001 Bern
+41 31 663 98 00
adb.sab@be.ch
www.be.ch/archaeologie

Michel Franz
+41 31 636 02 91
michel.franz@be.ch

Amt für Gemeinden
und Raumordnung
FIB
08. AUG. 2022
G-Nr. /SB: 22/4359
Eingescannt: PDE

Archäologischer Dienst, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
z.H. Benjamin Fietkau
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: 2022.BKD.208 / 1120910
Ihre Referenz: 2022.DIJ.4359

4. August 2022

# Fachbericht Archäologie
# Kirchdorf; Änderung ZPP und Überbauungsordnung Nr. 1 Winkel, Vorprüfung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Kirchdorf |
| Standort/Adresse | Winkel |
| Parzellen Nr./Koordinaten | 216, 40, 670 |

Beurteilungsgrundlagen:

Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, Art. 664, 702, 723 und 724)
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, Art. 16)
Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Art. 10 bis 10f und 64)
Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, Art. 12 bis 13e)
Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD)
Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (DPG, Art. 23 bis 26) Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (DPV, Art. 19 bis 25)

## 1. Sachverhalt

Der Projektperimeter befindet sich in unmittelbarer Nähe von einem archäologischen Schutzgebiet. Jenes Schutzgebiet umfasst neben Gräber und Grabbeigaben aus der späten Eisenzeit auch die Dorfkirche und ihr näheres Umfeld. Das Vorhaben befindet sich zudem am Rand des historischen Dorfkerns von Kirchdorf. Es lässt sich nicht ausschliessen, dass beim Bauvorhaben archäologische Überreste tangiert werden.

## 2. Auflagen

In die Überbauungsordnung ist aufzunehmen, dass im Rahmen eines Bauprojektes geeignete Massnahmen zur Prüfung der Ausdehnung der potentiellen Fundstelle einzuplanen sind.

Vorgängige Baugrunduntersuchungen sind unter Begleitung des Archäologischen Dienst des Kantons Bern durchzuführen.

## 3. Hinweise

Bei positiven archäologischen Befunden folgt eine archäologische Grabung. Um Bauverzögerungen zu vermeiden und eine gute Koordination der Arbeiten zu erreichen, ist der ADB **frühzeitig** über die Termine zu orientieren.

Freundliche Grüsse

Archäologischer Dienst

Michel Franz

**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis II

Schermenweg 11, Pf.
3001 Bern
+41 31 636 50 50
info.tbaoik2@be.ch
www.be.ch/tba

Eicke Knauer
+41 31 636 50 46
eicke.knauer@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
05. AUG. 2022
22/4359 FIB
MEI

Oberingenieurkreis II, Schermenweg 11, Pf., 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Herr Benjamin Fietkau
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

3. August 2022

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.4359
Interne Auftrags-Nr.: 22064
Ablage: 2020.BVD.6597

# Fachbericht

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Kirchdorf |
| Gesuchstellerin | Einwohnergemeinde |
| Vorhaben | Änderung ZPP und ÜO Nr. 1 Winkel, Vorprüfung |
| Beurteilungsunterlagen | Verfahrensprogramm vom 11. Juli 2022 |
| Eingangsdatum | 11. Juli 2022 |

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

## 1 Wasserbau, Naturgefahren (Hochwasser), Historische Verkehrswege, Wanderwege

Diese Bereiche sind nicht betroffen.

## 2 Lärmschutz

Wir weisen darauf hin, dass das Thema Lärmschutz im Erläuterungsbericht Kapitel Umwelt abzuhandeln ist. Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III überall eingehalten werden.

## 3 Fusswege

Direkt neben der Einstellhallenerschliessung befindet sich ein Fussgängerstreifen. Sämtliche Normen bzgl. Sichtweiten und Sicherung des Warteraumes sind einzuhalten.

## 4 Veloverkehr

Entlang des UeO-Perimeters verlaufen Velofreizeitrouten und die Kantonsstrasse zählt zum Velobasisnetz. Deshalb sind die Sichtweiten bei den Ein- und Ausfahrten auch hinsichtlich Veloverkehr einzuhalten.

Die Veloparkierung wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Deshalb weisen wir darauf hin, dass gemäss Art. 54c BauV mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Davon ist wenigstens die Hälfte zu überdachen. Wir empfehlen im Sinne der Veloförderung genügend Abstellplätze zu realisieren und sie so anzuordnen, dass sie schnell und komfortabel erreichbar sind.

## 5 Kantonsstrasse / Verkehr allg.

Die Differenzierung der Erschliessung gemäss Erläuterungsbericht 4.2.3. (Erschliessung MIV über Bereich A, Erschliessung Fuss- und Veloverkehr Bereich B) erscheint weder im Baureglement noch im Überbauungsplan. Die rechtsverbindlichen Unterlagen müssen hier entsprechend ergänzt werden (GV).

Im selben Kapitel des Erläuterungsberichts ist zu lesen, dass Lage und Dimension der Einstellhalle noch nicht festgelegt sind, auch diese Angaben gehören in die rechtsverbindlichen Unterlagen der Vorprüfung (GV).

In Kap. 5.4 des EB ist von Anpassungen am Rand der Kantonsstrasse die Rede. Diese Anpassungen sind möglichst frühzeitig mit dem OIK II zu besprechen. Ansprechperson ist Lukas Schiffmann, Verantwortlicher Strassenbaupolizei.

Genehmigungsvorbehalt: Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt ist. Damit eine Bewilligung später möglich ist, muss das Thema der Erschliessung schon auf der Stufe ÜO rechtsverbindlich bearbeitet werden. Die Erschliessungsgrundsätze gemäss BauR Art. 311 Abs. 6 und 7 sind nicht ausreichend, ebenso fehlt die Einstellhalle im Überbauungsplan.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II

Thomas Wüthrich
Kreisoberingenieur

**Kanton Bern**
**Canton de Berne**

Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Benjamin Fietkau
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

| | | |
|---|---|---|
| **Geschäfts-Nr. AWA** | 268167 | 14. Juli 2022 |
| **Geschäfts-Nr. Leitbehörde** | 2022.DIJ.4359 | |

# Fachbericht Wasser und Abfall

| | |
|---|---|
| **Gemeinde** | Kirchdorf |
| **Gesuchsteller / Bauherrschaft** | Einwohnergemeinde Kirchdorf<br>3116 Kirchdorf |
| **Standort** | Winkel |
| **Parzellen Nrn.** | 216 und 40 |
| **Koordinaten** | 2 608 492 / 1 185 551 |
| **Vorhaben** | **Vorprüfung:**<br>Änderung ZPP und Überbauungsordnung Nr. 1 Winkel |
| **Eingereichte Unterlagen** | Vorprüfungsdossier (digitale Daten) |
| **Schutzobjekt(e)** | Gewässerschutzbereich üB |
| **Ansprechperson** | Grundstücksentwässerung<br>Pürro Stefan +41 31 633 39 48 |

| | |
|---|---|
| **Weitere Beurteilungsgrundlagen** | • Keine |

## 1. Beurteilung des Vorhabens

1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

1.2. Die eingereichten Unterlagen/Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

## 2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**AWA Amt für Wasser und Abfall**
Siedlungswasserwirtschaft
Grundstücksentwässerung

Rathgeb Andreas EJOPZN

Digital unterschrieben von Rathgeb Andreas EJOPZN
Datum: 2022.07.14 14:46:37 +02'00'

Co-Fachbereichsleiter