



Aegerten; Überbauungsordnung Stockfeld mit Änderung Zonenplan Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die Überbauungsordnung Stockfeld mit Änderung Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingereicht:

- Überbauungsplan „Stockfeld“ mit Zonenplanänderung, vom 15. Oktober 2012
- Überbauungsvorschriften „Stockfeld“ mit Zonenplanänderung, vom 15. Oktober 2012
- Erläuterungsbericht vom 03. Dezember 2012
- Mitwirkungsbericht vom 03. Dezember 2012

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Planungsregion Verein seeland.biel/bienne (19. Dezember 2012)
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK (30. November 2012)
- Oberingenieurkreis III (19. Dezember 2012)
- Amt für Wasser und Abfall (12. November 2012)

Sie erhalten eine Kopie dieser Mitberichte. Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalten können wir der Überbauungsordnung Stockfeld mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Ein materieller Handlungsbedarf besteht überall dort, wo Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen werden, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können (materielle Genehmigungsvorbehalte, **mGV**). Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Zonenplanänderung

Das Gebiet Stockfeld ist für eine längerfristige bauliche Entwicklung der Gemeinde Aegerten bedeutend. Im Richtplan / RGSK Biel-Seeland ist das Gebiet als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen festgelegt. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer ersten Etappe geschaffen werden. Ein (unverbindlicher) Masterplan zeigt die Erschliessung und Etappierung für das gesamte Entwicklungsgebiet Stockfeld auf. Dabei wird erkannt, dass für eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung der vorliegenden ersten Etappe eine Einzonung angezeigt ist. Da die Gemeinde Aegerten zur Zeit über kein entsprechendes kommunales Baulandkontingent verfügt, wird die Region Biel-Seeland ersucht, ein regionales Baulandkontingent zur Verfügung zu stellen.

Das Leitungsgremium der Konferenz Agglomeration Biel hat am 31. Januar 2012 das Gesuch der Gemeinde Aegerten vom 24. Januar 2012 zum Transfer von 3'800 m² Bauland im Gebiet Stockfeld behandelt. Es hat dabei folgende Beurteilung auf der Grundlage des Massnahmenblattes A1 des Richtplans Siedlung und Verkehr Agglomeration Biel (jetzt integriert in den Richtplan / RGSK Biel-Seeland) vorgenommen:

- *Die Bedingung einer minimalen Grösse von 2 ha wird mit dem vorliegenden Gesuch nicht erfüllt. Aus dem Masterplan ist ersichtlich, dass mit den umliegenden Sektoren längerfristig Flächen von über 2 Hektaren eingezont werden sollen. Somit kann die beantragte Fläche als erste Etappe einer grösseren Einzonung aufgefasst werden.*
- *Bedürfnislage: Das Bedürfnis ist insofern begründet, als mit der Einzonung die Erschliessung einer bestehenden Baulandreserve und deren Überbauung in einer höheren Dichte und nach einem gesamtheitlichen Konzept ermöglicht wird. Die Massnahme unterstützt die regionalen Ziele nach einer qualitativ guten, konzentrierten Siedlungsentwicklung am richtigen Ort (zenturnaher Lage, gute öV-Erschliessung).*
- *Einbindung in ein ortsplannerisches Konzept: Mit dem vorliegenden Masterplan liegt das ortsplannerische Konzept in groben Zügen vor. Allerdings ist aus den bestehenden Unterlagen noch nicht vollständig aufgezeigt, wie die Etappierung erfolgen soll und wie das städtebauliche Konzept über die fragliche Parzelle hinaus aussieht.*
- *Bedingung „Ausnützung“: Die Gemeinde beabsichtigt, die minimale AZ von 0.6 einzuhalten.*
- *Bedingung „öV-Erschliessungsgüte C“: Gemäss aktueller Karte auf Geoportal des Kantons Bern ist das Gebiet der Klasse D zugeteilt. Gemäss einer Grobüberprüfung fehlt zur öV-Erschliessungsgüteklasse C nicht viel: Mit den Linien Biel-Lyss (Halbstundentakt) und Biel-Scheuren-Orpund (Stundentakt) weist die Haltestelle Aegerten Bären tagsüber pro Stunde das geforderte durchschnittliche 20-Minuten-Intervall auf. Das Gebiet liegt im 400-Meter-Einzugsgebiet der Haltestelle. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen für Klasse C erfüllt. Allenfalls müssen noch einzelne Takt-Lücken in den Randzeiten geschlossen werden (Si-*

tuation und vorgesehene Entwicklung müssen mit dem Amt für öffentlichen Verkehr resp. der RVK geklärt werden.)

- *Bedingung „Verfügbarkeit“: Die Verfügbarkeit scheint gemäss Aussagen der Gemeinde gegeben. Gemäss Anhang zum Massnahmenblatt muss die Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Vorprüfung durch eine schriftliche Absichtserklärung der Grundeigentümer nachgewiesen werden.*

Aufgrund dieser Beurteilung wurde der Gemeinde Aegerten in Aussicht gestellt, dass bei Vorliegen der vorgesehenen Überbauungsordnung die beantragte Fläche aus dem regionalen Siedlungsflächenkontingent definitiv freigegeben werden kann, wobei mit der Überbauungsordnung zusätzliche Nachweise zu erbringen sind. Die Unterlagen liegen nun vor und werden vom Verein seeland.biel/bienne wie folgt beurteilt:

- *Nutzungskonzept mit Nachweis der erforderlichen Dichte (AZ 0.6) und Siedlungsqualität. > Diese Bedingung ist mit den vorliegenden Unterlagen für den Bereich der Überbauungsordnung respektive der Neueinzonung erfüllt.*
- *Nachweis der Verfügbarkeit. > Diese Bedingung ist mit dem Vertrag der Gemeinde mit den Grundeigentümern vom 26. September 2012 erfüllt.*
- *Aufzeigen der Weiterentwicklung des Vorranggebietes in Etappen und des anzustrebenden städtebaulichen Konzeptes resp. Nutzungsdichte. > Diese Bedingung wird mit dem Erläuterungsbericht hinsichtlich Etappierung, Erschliessung und Nutzungsdichte erfüllt; eine plausible Weiterentwicklung ist skizziert.*
- *Nachweis, dass die öV-Erschliessungskategorie C zum Zeitpunkt der kommunalen Genehmigung der Planung gesichert werden kann. > Diese Bedingung ist mit der vertraglichen Verpflichtung der Gemeinde, sich bei der RVK für entsprechende Massnahmen einzusetzen, und mit dem vorgeschlagenen Lösungsansatz soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich erfüllt.*

Aufgrund dieser Erwägungen kann der Verein seeland.biel/bienne der Freigabe einer Fläche von 3'800 m² auf der Grundlage der Massnahme A1 des Richtplans / RGSK Biel-Seeland zustimmen. Die Voraussetzungen für einen Transfer Siedlungsflächenbedarf gemäss Anhang des regionalen Massnahmenblatts A1 müssen zum Zeitpunkt der Genehmigung der Zonenplanänderung erfüllt sein.

Die Genehmigung der Zonenplanänderung steht also unter Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für einen Transfer Siedlungsflächenbedarf gemäss Anhang des regionalen Massnahmenblatts A1 zu diesem Zeitpunkt erfüllt sind.

Die Übertragung darf höchstens 1/3 des im Zeitpunkt des Antrages noch vorhandenen übertragbaren Siedlungsflächenkontingent betragen, mindestens jedoch 2 ha. - aus dem Kontingent werden jedoch nicht 2 ha beansprucht – Für die vorliegende Überbauungsordnung wird nur ein kleiner Teil neu eingezont (3'800 m²), der Rest befindet sich bereits in der Bauzone. Die Gesamtfläche der vorliegenden Überbauungsplanung ist auch geringer als 2 ha, nämlich ca. 1.6 ha. Allerdings handelt es sich hier um ein weit über 2 ha grosses Entwicklungsgebiet und mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll im Sinne des Masterplans eine zweckmässig abgegrenzte erste Etappe umgesetzt werden. In Anbetracht der weit grösseren Gesamtfläche des Masterplangebiets, kann begründet werden, dass diese Voraussetzung längerfristig erfüllt wird. Dem Masterplan für das Entwicklungsgebiet Stockfeld ist in diesem Sinne im Verfahren eines Richtplans behördenverbindliche Wirkung zu erteilen.

Die EGK C ist nachgewiesen. Das entsprechende öffentliche Verkehrsangebot muss spätestens auf den Zeitpunkt der kommunalen Genehmigung der Einzonung durch entsprechende Beschlüsse gesichert sein. - Im Moment ist dies noch nicht erfüllt- eine reine Absichtserklärung reicht nicht aus.

Die EGK C ist bis zur Genehmigung der Zonenplanänderung sicherzustellen, u.U. ist dazu eine Defizitgarantie notwendig. Die Voraussetzung der EGK C ist mit der RVK und dem Amt für öffentlichen Verkehr (AöV) sicherzustellen.

Die Einzonungsfläche betrifft Fruchtfolgeflächen (FFF). Der ÜO-Perimeter von ca. 1.6 ha Grösse liegt grösstenteils auf bestehenden Bauzonen. Die Zonenerweiterung und Aufzonung dieses zentralen Gebietes mit teilweise bereits vorhandener älteren Baustrukturen (Siedlungserneuerung) ist aus raumplanerischer Sicht erwünscht und beansprucht einen geringen Anteil von ca. 3'500 m² FFF. Die Nutzung (Nutzungsmass) gewährleistet gemäss den Anforderungen des kantonalen Richtplans eine qualifizierte haushälterische Bodennutzung. Aufgrund der regionalen Bedeutung des Gebietes liegt die Siedlungsentwicklung in einem übergeordneten Interesse: Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen, das Gebiet Stockfeld ist ein rechtskräftig festgesetztes Vorranggebiet für die Siedlungserweiterung Wohnen (RGSK Biel-Seeland, Massnahme A4, Gebiet Nr. 1 Stockfeld). Die Voraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_06 Fruchtfolgeflächen schonen (kant. RP) beurteilen wir als erfüllt.

Die gegenüber der bestehenden Zonenordnung vorgesehenen Umzonungen und die Nutzungserhöhung werden nicht bestritten.

2.2 Überbauungskonzept

Zur Beurteilung des Überbauungskonzepts haben wir die Planungsunterlagen der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung zugestellt. Die OLK äussert sich zur angestrebten Dichte und zur Geschossigkeit und Volumetrie.

Die angestrebte Dichte wird als zweckmässig beurteilt.

Kritik äussert die OLK betreffend der Geschossigkeit und Volumetrie (vgl. Beilage). Die OLK beantragt, dass ein Teil des Mehrwerts der durch die Einzonung generiert wird in qualitätssichernde Massnahmen investieren wird. Wenn immer möglich sollten für die einzelnen Sektoren Wettbewerbe oder Studienaufträge durchgeführt werden. Vorgängig ist ein Masterplan zu erstellen, welcher das gesamte Entwicklungsgebiet umfasst und beschreibt. Die Überbauungsordnung ist anschliessend zu überarbeiten.

Es wäre tatsächlich wünschenswert, wenn bereits diese vorliegende erste Etappe auf Grund eines Gesamtprojekts für das Entwicklungsgebiet abgestimmt werden könnte. In Anbetracht der bereits erbrachten Vorleistungen für die Überbauung Stockfeld und der Langfristigkeit für die Entwicklung dieses Vorranggebiets Wohnen, genügt auch ein mit Grundsätzen zur Entwicklung bezüglich Erschliessung, Etappierung, Nutzungsverteilung, Frei- Grün- und Aussenräume, öffentliche Bereiche und Gestaltung erweiterter Masterplan. Ein solcher Masterplan ist im Verfahren eines Richtplans auszuarbeiten und in Kraft zu setzen.

Die Besitzstandsgarantie der bestehenden Bauten im Planungsgebiet ist unbestritten. Die OLK kritisiert, dass die bestehenden Bauten nicht wirklich im Gesamtkonzept integriert sind. Es gilt daher Massnahmen zu ergreifen die es später erlauben werden, ein Gebäude zu realisieren das die geplanten Neubauten ergänzen könnte.

2.3 Überbauungsordnung

Es handelt sich um eine neue Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG. Dementsprechend muss die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zwingend umgesetzt werden (Art. 34 Abs. 4 BMBV).

Vorliegend wird der Perimeter der UeO über die Kantonsstrasse erweitert. Eine solche Ausdehnung ist nötig, wenn die Realisierung der projektierten Planung ohne gleichzeitige Anpassung an die Kantonsstrasse nicht möglich wäre. Wenn eine Überbauungsordnung Teile von Kantonsstrassen gemäss Art. 24 SV für untergeordnete Anpassungen an eine Kantonstrasse beinhaltet, muss sie in diesen Bereichen auf Bauprojektstufe sein, weil dort nämlich, unmittelbar nachdem die ÜO rechtskräftig ist, gebaut werden darf. Die in der kommunalen ÜO dargestellten Anpassungen von Kantonstrassen müssen plantechisch den Anforderungen an einen Kantonsstrassenplan genügen. Es ist dementsprechend eine koordinierte Planung nach Koordinationsgesetz (KoG) nötig, mit dem AGR als Leitbehörde. Es ist nicht zulässig, nur gerade den Perimeter der Überbauungsordnung über die Kantonsstrasse zu erweitern und die Inhalte nicht zu definieren, um dies auf das spätere Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Der Grund dafür ist, dass mit der Überbauungsordnung bei Strassen die Baubewilligung in einem Gesamtentscheid erteilt und nachfolgend kein Baubewilligungsverfahren mehr durchgeführt wird.

Die vorliegende ÜO *Stockfeld* entspricht dieser Vorgabe nicht. Deshalb kann der ÜO aus Sicht der Kantonsstrasse nicht zustimmt werden. Sie muss zuerst im Bereich der Kantonsstrasse und den beiden Einmündungen in die Gemeindestrassen auf die Stufe eines Bauprojekts weiterbearbeitet werden. Diese Arbeit muss durch ein anerkanntes Verkehrs- resp. Tiefbauingenieurbüro gemacht werden. Der Oberingenieurkreis III muss in diese Bearbeitung einbezogen werden. Zudem müssen in diesem Bereich die entsprechenden Vorprüfungsberichte der einschlägigen Fachstellen – wie bei einem kantonalen Strassenplanverfahren – eingeholt und in der ÜO-Genehmigung abgehandelt werden.

Vorliegend gibt die Gemeinde an, dass es sich bei der neuen Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse und der Mittelstrasse um eine Basiserschliessung handelt und zeichnet diese im Überbauungsplan entsprechend ein. Ein Basiserschliessung kann jedoch gemäss Art. 43 SG i. V. m. Art. 23 SV nur mit einem Strassenplan bewilligt werden. Dementsprechend wäre hier auch eine koordinierte Planung nach KoG nötig, da mit der Überbauungsordnung als Gesamtentscheid die Baubewilligung erteilt und nachfolgend kein Baubewilligungsverfahren mehr durchgeführt wird.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob es sich wirklich um eine Basiserschliessung handelt. Eine Detailerschliessungstrasse würde keine UeO erfordern. Im Masterplan (Richtplan) ist zu bezeichnen, welche Strassen entsprechend Art. 107 BauG als Basis-, resp. als Detailerschliessungsstrasse gelten.

Der geplanten Überbauungsordnung „Stockfeld“ kann aus der Sicht des Strassenlärms zugestimmt werden:

- *Die vom Strassenlärm am meisten beeinflussten Baufelder A, A1 und H verbleiben in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Da es sich bei diesen Baufeldern um eine Umzonung handelt, sind für zukünftige Bauten die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65/55 dBA einzuhalten.*
- *Die Baufelder B, C, D und E sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Auch bei diesen Baufeldern handelt es sich um eine Umzonung. Deshalb sind für zukünftige Bauten die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) von 60/50 dBA einzuhalten.*
- *Für die bestehenden Bauten im Teilbereich WA3 und W2C gelten die bestehenden Bestimmungen des Baureglementes. Für zukünftige Bau- oder Umbauvorhaben sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 65/55 dBA einzuhalten*
- *Die Baufelder F und G sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Weiter wurde hier eine Neueinzonung vorgenommen. Nach Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte (PW) nicht überschritten sind. Unsere Beurteilung zeigte, dass die entsprechenden Planungswerte (PW) von 55/45 dBA mit den vorhandenen Abständen zur Kantonsstrasse und der Abschirmung durch die vorgelagerten Bauten eingehalten werden.*

3. Genehmigungsvorbehalte

3.1 Zonenplanänderung

Die EGK C ist bis zur Genehmigung der Zonenplanänderung sicherzustellen. (mGV)

Der Masterplan ist als Richtplan mit Grundsätzen zur Entwicklung bezüglich Erschliessung, Etap-
pierung, Nutzungsverteilung, Frei- Grün- und Aussenräume, öffentliche Bereiche und Gestaltung zu
erweitern und ergänzen. Dem erweiterten Masterplan für das Entwicklungsgebiet Stockfeld ist im
Verfahren eines Richtplans behördenverbindliche Wirkung zu erteilen. (mGV)

3.2 Überbauungsordnung

Für die Kantonsstrasse, den beiden Einmündungen in die Gemeindestrassen und die Basiser-
schliessungsstrassen ist ein Strassenprojekt auszuarbeiten und im koordinierten Verfahren nach
KoG in die Überbauungsordnung zu integrieren. (mGV)

3.3 Überbauungsplan

Beim Überbauungsplan haben wir folgenden Klärungsbedarf:

- Handelt es sich bei den Strichen neben dem Teilbereich best. Bauten WA3 um Oberirdische
Autoabstellplätze?
- Das P Zeichen sowie die Einstellhalleneinfahrt fehlt der Legende.
- Im Plan spricht man von Spielfläche, in der Legende von Spielwiese.
- Baufelder durch Baubereiche ersetzen (gemäss BMBV), sowie Anbauten durch Klein- und An-
bauten.
- Es hat einmal Bäume unter den Hinweisen und einmal unter den Festlegungen. Einerseits sind
diese im Plan fast nicht zu unterscheiden und in den Vorschriften finden sich keine Unterschei-
dung (Art. 16).

3.4 Überbauungsvorschriften

Es handelt sich um eine neue UeO nach Art. 88 BauG. Dementsprechend muss die BMBV zwin-
gend umgesetzt werden (Art. 34 Abs. 4 BMBV) Die vorliegenden neuen Vorschriften wurden noch
nicht auf die BMBV angepasst, dies muss zwingend nachgeholt werden. (mGV)

Die Teilgebiete der best. Bauten WA3 und W2C sind Teil der ÜO. Wir beurteilen die Darstellung
sehr verwirrend und schlagen vor, diese Bereich eher wie die anderen Baubereiche zu bezeichnen
und ihnen Buchstaben zuweisen. Überdies gilt es Massnahmen die es später erlauben werden, ein
Gebäude zu realisieren das die geplanten Neubauten ergänzen könnte, festzulegen.

- Art. 5 Abs. 2 Art der Nutzung:

Handelt es sich beim Verweis auf Art. 6 BNR um einen statischen oder dynamischen Verweis. Wir
würden hier nicht nur auf den Artikel verweisen, sondern auch auf die Marginalie- damit man
weiss, um was es sich handelt.

- Art. 6 Mass der Nutzung:

Es sind die Masse der BMBV zu verwenden- Baubereich für Baufeld, Gesamthöhe oder Fassadenhöhe sowie Geschossflächenziffer (sowohl wohl Unterscheidung ober- und unterirdisch) für BGF.

- Art.7 Abs. 2 Etappierung:

Wir verstehen den zweiten Satz nicht: *Sie kann als Provisorium an einem geeigneten Ort, innerhalb des Perimeters, erstellt werden. Wieso als Provisorium? In welchem Provisorium?*

- Art. 9 Baufelder:

Die BMBV spricht von Baubereichen.

- Art. 10 Nebenbauten:

Die BMBV spricht von Klein- und Anbauten (Art. 3 und 4 BMBV).

- Art. 11 Abs. 2 Gestaltung:

Ist hier Gemeinde und Baupolizeibehörde nicht deckungsgleich? Wenn nicht, wer ist mit Gemeinde gemeint? Und wer gibt die Empfehlung ab- die Fachgruppe oder die Gemeinde?

- Art. 12 Abs. 3 Dächer:

Diese Bestimmung muss auch mit der Attikageschossregelung gemäss BMBV übereinstimmen (Art. 21 BMBV). Dies tut sie, bis auf den Abschnitt c.) einerseits muss Gebäudehöhe durch Gesamthöhe ersetzt werden (Art. 14 BMBV). Zudem ist der Teilsatz „ohne dass es zur Gebäudehöhe resp. als Vollgeschoss zählt“ nicht genehmigungsfähig. In der BMBV zählt das Attikageschoss auch zur Gesamthöhe (Art. 21 BMBV). Weiter nehmen wir an, dass diese aufgezählten Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden müssen. Wenn nicht, wäre Absatz a nicht genehmigungsfähig, weil nur mit diesem Abschnitt nicht festgesetzt ist, dass das Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.

- Art. 14 Umgebungsgestaltungsplan:

Die Gemeinde schreibt einerseits vor, dass die Baupolizeibehörde den Umfang und Detaillierungsgrad des Umgebungsgestaltungsplans vorgibt. Es folgt jedoch dann eine Aufzählung, was im Plan enthalten sein muss (a-q). Was gilt denn jetzt? Und wenn einzelne Baugesuche eingegeben werden, wie kann dann jeweils zum Beispiel die Spielfläche oder die Verkehrsführung im Detail enthalten sein?

- Art. 17 Erschliessung:

Siehe Kapitel 2.3 (mGV)

- Art. 19 Kanalisationsleitungen:

Die Gemeinde will hier nicht die Leitungen sichern. Ansonsten würde dies in dieser Form nicht ausreichen.

- Art. 20 Energie:

Der Artikel muss zwingend ergänzt werden mit: Der Anteil der erneuerbaren Energie am zulässigen Wärmebedarf muss mindestens 75% betragen.

- Art. 23 Inkrafttreten:

Neue Formulierung: Die Überbauungsordnung „Stockfeld“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

4. Empfehlungen und Hinweise

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.

5. Weiteres Vorgehen

Vorgängig dem Abschluss der Überbauungsplanung ist das Strassenprojekt auszuarbeiten, in die Überbauungsordnung zu integrieren und zur Vorprüfung einzureichen. Die im vorliegenden Vorprüfungsbericht aufgeführten Korrekturen sind zu bereinigen und zusammen mit dem Strassenprojekt zur abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Anschliessend ist die bereinigte Planung 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 beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach);
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind; Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung und der Sitzung des Gemeinderates.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Jean-Michel Vetter, Raumplaner

- Stellungnahme Verein seeland.biel/bienne vom 19. Dezember 2012
- Stellungnahme OLK vom 30. November 2012
- Fachbericht Oberingenieurkreis III vom 19. Dezember 2012
- Fachbericht Amt für Wasser und Abfall vom 12. November 2012

Kopie:

- Regierungstatthalteramt Biel/Bienne
- AöV
- Oberingenieurkreis III
- AWA, Betriebe und Abfall
- OLK-Gruppe Jurabernois-Seeland
- Verein seeland.biel/bienne
- Bönzli, Kilchofer & Partner, Flurstrasse 1A, Postfach, 3000 Bern 22