Einwohnergemeinde Bellmund

Überbauungsordnung «Aspi»

mit geringfügiger Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 7 «Aspi»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 12. Oktober 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Bellmund
Hohlenweg 3
2564 Bellmund

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Martin Lutz
Rahel Kobel

Titelbild
Rykart Architekten AG, Liebefeld. Stimmungsbild Richtprojekt

2211_326_EB_Bellmund_ZPP_UeO_Aspi_261012.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 5

1.1 Ausgangslage 5

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 7

1.3 Qualitätssicherung 12

1.4 Planungsorganisation 13

1.5 Planungsziele 13

2. Richtprojekt 14

2.1 Ortsbau 14

2.2 Architektur 15

2.3 Aussenraumgestaltung 15

2.4 Verkehr und Erschliessung 17

2.5 Entwässerung 17

3. Planungsmassnahmen 18

3.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung 18

3.2 Erlass der Überbauungsordnung «Aspi» 21

4. Planerische Beurteilung 27

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 27

4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung 27

4.3 Landschaftsbild 27

4.4 Terrain bzw. Geländeverlauf 27

4.5 Herabsetzung der Mindestfläche der grösseren Spielfläche 30

4.6 Umweltaspekte 32

4.7 Verkehr und Erschliessung 32

Vereinbarungen 34

5. Planerlassverfahren 35

5.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung 35

5.2 Erlass der Überbauungsordnung 36

5.3 Kantonale Vorprüfung 36

Anhang 37

Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung 37

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Gemeindegebiet Bellmund

Das Planungsvorhaben liegt in der Einwohnergemeinde Bellmund bzw. an der Hauptstrasse Nr. 38. Die Gemeinde Bellmund gehört gemäss kantonalem Richtplan 2030 zum Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinde» und liegt in der Region Biel-Seeland.

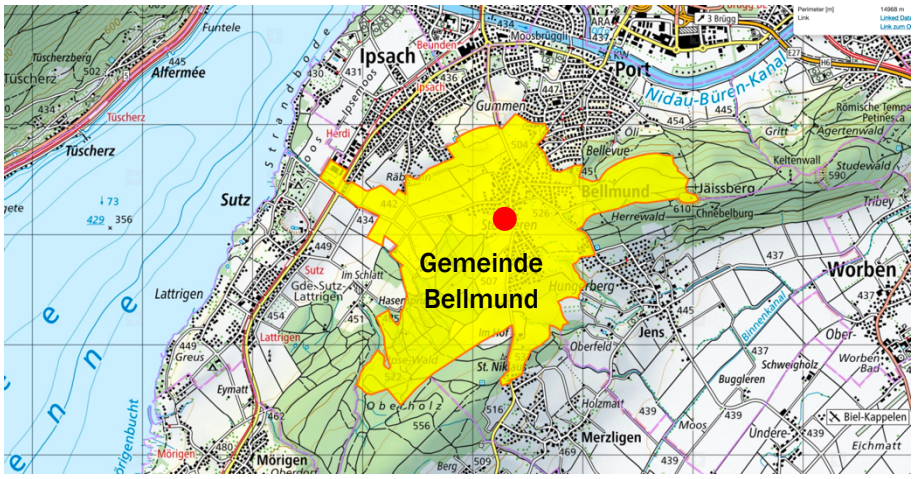


Abb. 1 Geografische Übersicht und Verortung des Planungsvorhabens mittels rotem Punkt (Quelle: swisstopo)

Planungsgebiet

Die Parzellen Nrn. 504, 817, 857 und 858 liegen gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Bellmund grösstenteils innerhalb der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 «Aspi». Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kernzone A sowie an die Wohnzone W2a. Im Süden schliesst es ebenfalls an die Wohnzone W2a an, während im Westen die Bestandeszone und die Landwirtschaftszone anschliessen. Östlich des Planungsgebiets verläuft die Hauptstrasse als Verbindungsachse von Biel nach Aarberg.

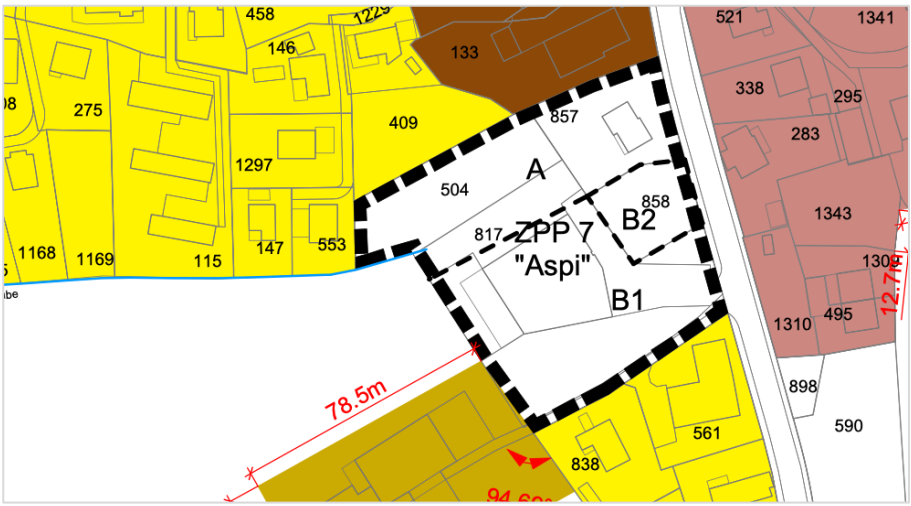


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Bellmund mit der ZPP Nr. 7 «Aspi»

Anlass

In den späten Siebzigerjahren hat die frühere Firma Anton Egli AG auf der Parzelle Nr. 817 bzw. an der Hauptstrasse Nr. 38 in Bellmund ihre Lagerhalle gebaut. Diese Adresse galt noch bis ins Jahr 2014 als Hauptsitz der später gegründeten Tochterfirmen der Group Egli AG. Neu hat die Group Egli AG ihren Sitz am Längfeldweg 115 in Biel. Die «alte» Egli AG ist heute eine reine Immobiliengesellschaft, welche unter anderem auch Eigentümerin der Parzellen Nrn. 504, 817, 857 und 858 ist. Die Egli AG als Grundeigentümerin beabsichtigt im Planungsgebiet eine attraktive, marktfähige Wohnüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren.

Baurechtliche Grundordnung

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Bellmund besteht aus dem Zonenplan, dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren sowie dem Baureglement und wurde am 7. Juli 2015 vom Kanton genehmigt. Seither wurden mit einer geringfügigen Änderung vom 11. Juli 2016 die Bestandeszone angepasst und mit einer ordentlichen Änderung vom 3. Februar 2022 die Gewässerräume festgelegt und Präzisierungen am Baureglement vorgenommen.

ZPP 7 «Aspi»

Art. 14 des Baureglements der Gemeinde Bellmund regelt den Zweck und die baupolizeilichen Masse innerhalb der ZPP 7 «Aspi». Die ZPP 7 «Aspi» bezweckt die Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung verdichteter Bauweise mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen.

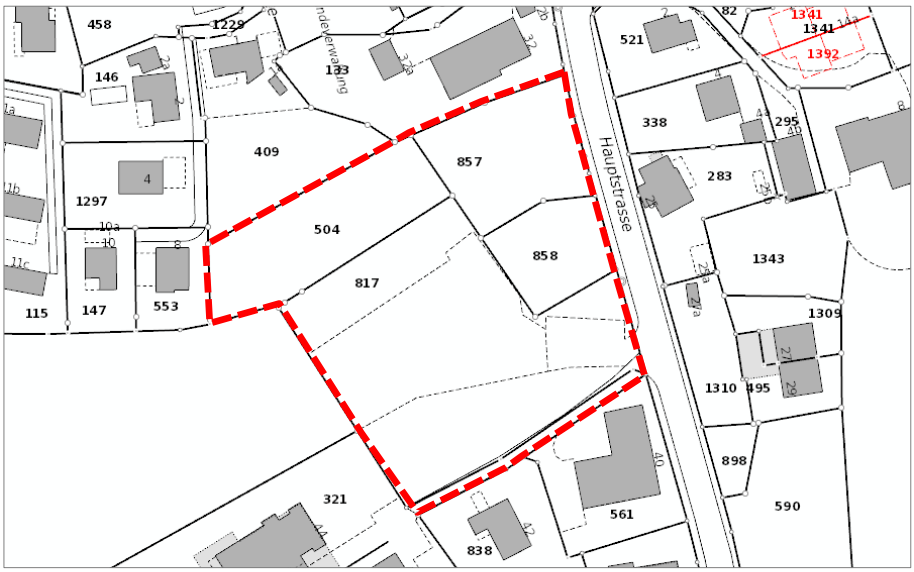


Abb. 3 Parzellenstruktur und ZPP-Perimeter in Rot (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Qualitätssicherung

Zwischen November 2022 und November 2023 wurde ein qualitätssicherndes Verfahren mit fünf eingeladenen Bearbeitungsteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat dem Veranstalter das Projekt der Rykart Architekten AG, Liebefeld in Zusammenarbeit mit david & vonarx, Landschaftsarchitekten GmbH, Solothurn zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Erkenntnisse und das Ergebnis des Verfahrens sind im Schlussbericht vom Januar 2024 festgehalten (siehe Beilage 1). Das bereinigte Siegerprojekt soll schliesslich als Grundlage bzw. Richtprojekt für die Erarbeitung der Überbauungsordnung dienen, um das Projekt planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.2.1 Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Art. 1 RPG

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2024 verlangt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Dabei ist insbesondere eine hohe Qualität der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

1.2.2 Kanton

Richtplan des Kantons Bern

Siedlungsentwicklung nach innen Massnahme A_07

Im Kanton Bern wird der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» verfolgt und somit die Siedlungsentwicklung nach innen forciert. Unter Siedlungsentwicklung nach innen wird unter anderem die Verdichtung, Umnutzung und Aufwertung bestehender Bauzonen verstanden. Dabei werden Siedlungs- und Wohnqualität berücksichtig und ein Beitrag an die Attraktivität der Lebensräume geleistet.

Raumkonzept Massnahme C_01

Die Gemeinde Bellmund ist gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «Zentrumsnahe ländliche Gebiete: Siedlung Konzentrieren» zugeteilt. In diesen Gebieten wird der Siedlungsdruck auf wenig gut erschlossene Standorte gelenkt. Eine ausufernde Besiedelung der Landschaft wird verhindert. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird mit innovativen Ideen gefördert. Dabei wird der Erhaltung der Landschaftsqualität und der ökologischen Vernetzung einen hohen Stellenwert beigemessen.

Gesetz über die Denkmalpflege

Art. 5 DPG

Im Denkmalpflegegesetz und in der Denkmalpflegeverordnung werden die Grundsätze, die Unterschutzstellung, der Umgang mit beweglichen Denkmälern, die Archäologie, das Beitragswesen und die Organisation der denkmalpflegerischen Arbeit geregelt. Das Vorhaben aus der ZPP 7 tangiert archäologisches Schutzgebiet im alten Dorfkern von Bellmund. Es ist nicht auszuschliessen, dass auf allen betroffenen Parzellen noch archäologische Reste und Strukturen erhalten sind, die bei einem Bauprojekt zum Vorschein kommen und dabei zerstört werden könnten. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern (ADB) ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24, Abs. 1 DPG).

Sachplan Veloverkehr

Velohauptverbindung

Der Sachplan Veloverkehr ist ein Führungs-, Planungs- und Informationsinstrument und ergänzt den kantonalen Richtplan bezüglich des Sachbereichs Veloverkehr. Ziel des Sachplans Veloverkehr ist es ein attraktives und sicheres Wegnetz zu schaffen und somit die in der Gesamtmobilitätsstrategie des Kantons angestrebte Verlagerung des Modalsplits zugunsten des Fuss- und des Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Das im Sachplan festgelegte Velonetz gliedert sich in verschiedene Netzhierarchiestufen. Östlich des Planungsgebietes verläuft auf der Hauptstrasse eine Velohauptverbindung auf der Kantonsstrasse.



Abb. 4 Ausschnitt kantonales Geoportal; Velohauptroute II (blau)

Sachplan Wanderroutennetz

Wanderroute

Mit dem Sachplan setzt der Kanton die eidgenössischen und kantonalen Gesetzesvorgaben bezüglich Wanderwege um und koordiniert andere raumwirksame Vorhaben im Kanton Bern mit den Nachbarkantonen und mit dem Bund. Der Sachplan stellt sicher, dass das 10’000 km lange Wanderwegnetz im Kanton Bern erhalten und zweckmässig weiterentwickelt wird. Entlang der Hauptstrasse, welche im Osten an das Planungsgebiet angrenzt, verläuft eine Hauptwanderroute.



Abb. 5 Ausschnitt kantonales Geoportal; Hauptwanderroute (orange)

Radwegverbindung Bellmund - Hermrigen

Neue Radwegeverbindung

Das Kantonale Tiefbauamt, vertreten durch das OIK III, plant und realisiert entlang der Hauptstrasse eine neue Radwegeverbindung, welche primär eine verbesserte Verkehrssituation für den Velo- und Fussverkehr zum Ziel hat. Es berücksichtig auch Wechselwirkungen mit anderen Verkehrsträgern sowie die raumplanerischen Aktivitäten des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts Biel-Seeland. Neben den Kriterien einer optimalen Erschliessung für den Radverkehr sowie den damit einhergehenden guten wirtschaftlichen Randbedingungen, orientiert sich das Projekt auch am Umwelt- und Landschaftsschutz sowie einem sparsamen Umgang mit dem Kulturland. Wichtig sind eine hohe Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr, der Verkehrsfluss des motorisierten Individualverkehrs, sowie die Fahrplanstabilität des öffentlichen Verkehrs.

1.2.3 Region

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Siedlungsbegrenzung

Gemäss RGSK 2021 und auch 2025 ist westlich des Planungsgebietes eine Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung festgelegt. Die örtliche Siedlungsentwicklung berücksichtigt sie Begrenzung und weist eine gut gestalteten, offenen Siedlungsrand auf.

Regionaler Velonetzplan

Komfortroute

Der regionale Velonetzplan definiert für die ganze Region ein Netz von Direkt- und Komfortrouten, zeigt den Handlungsbedarf und bezeichnet die nötigen Massnahmen. Entlang der Hauptstrasse, welche im Osten an das Planungsgebiet angrenzt, verläuft eine Komfortroute des regionalen Velonetzplans.

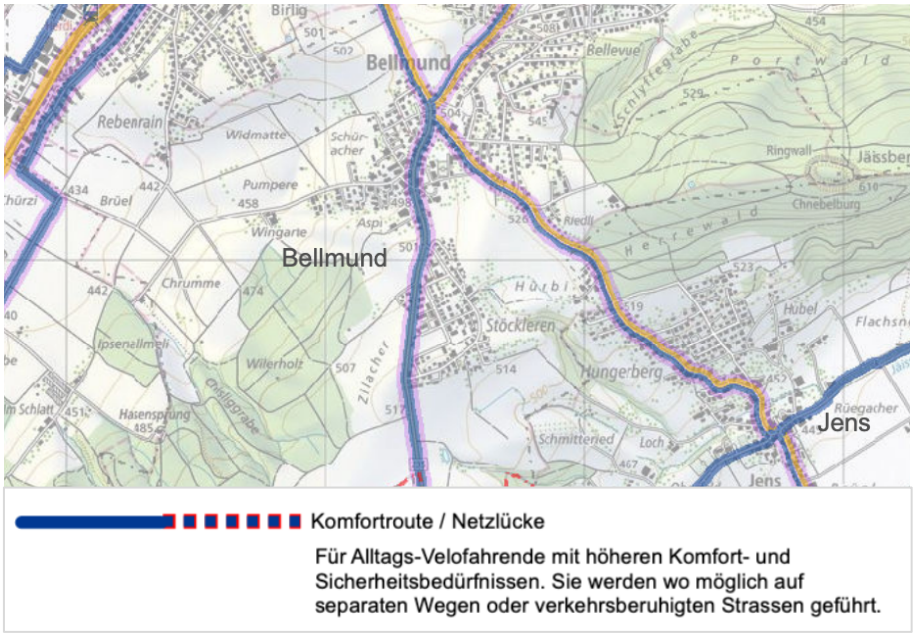


Abb. 6 Ausschnitt Regionaler Velonetzplan; Komfortroute (blau)

1.2.4 Gemeinde

Zonenplan Siedlung

Zonenplan Siedlung

Der Planungsperimeter liegt in der ZPP 7 «Aspi» und ist dreiseitig von Siedlungsgebiet umschlossen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kernzone A (dunkelbraun) sowie an die Wohnzone W2a (gelb). Im Süden schliesst es ebenfalls an die Wohnzone W2a an, während im Westen die Bestandeszone (hellbraun) und die Landwirtschaftszone (weiss) anschliessen. Östlich des Planungsgebiets verläuft die Hauptstrasse als Verbindungsachse von Biel nach Aarberg.

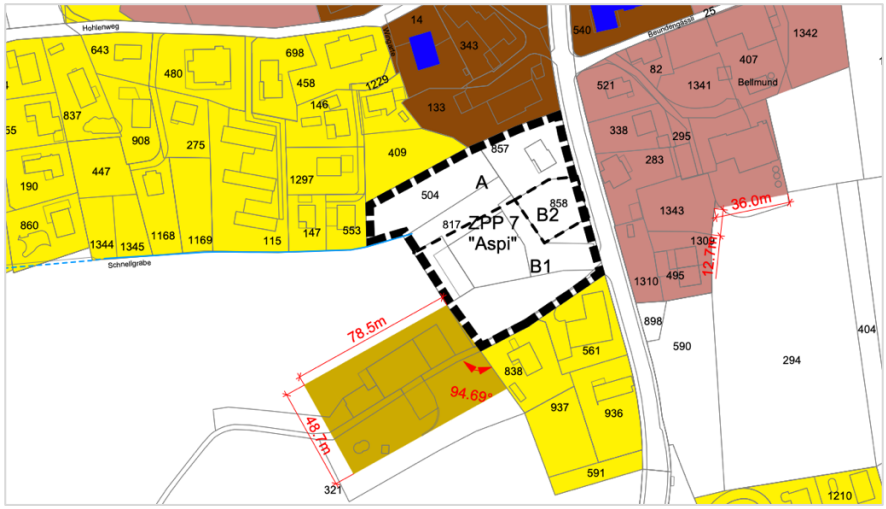


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung

Zonenplan Gewässerraum

Aspi Graben

Die ZPP 7 «Aspi» tangiert die Festlegung des Gewässerraumes im Bereich des Aspi-/ Schnellgrabens. Dieser Graben ist ein wichtiges Element der Entwässerung- und Wasserführung des Gemeindegebietes. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung (11. Februar 2022) zur Festlegung der Gewässerräume sind diese Präzisierungen im Baureglement, Art. 27 (Gewässerraum für Fliessgewässer) vorgenommen worden. Das Planungsgebiet ist damit in der Nord-West-Ecke betroffen. Der Aspi-/Schnellgraben soll zukünftig im eingedolten Abschnitt offen gelegt werden und als Fliessgewässer (Vorfluter) ökologisch aufgewertet werden. Hierfür wurde ein Freihaltebereich festgelegt. Der Aspi-/Schnellgraben wird u.a. durch Oberflächenwasser aus dem Bereich des ZPP-Perimeters gespiesen.



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum

Zonenplan Landschaft und Naturgefahren

Das Vorhaben in der ZPP 7 tangiert archäologisches Schutzgebiet im alten Dorfkern von Bellmund, das Hinterlassenschaften aus der römischen Zeit und Reste eines mittelalterlichen Klosters mit Friedhof schützt. Die Kirche des Klosters wurde 2003 im Umfeld der Liegenschaft Hohlenweg 7 ungefähr 5060 Meter nördlich von Parzelle 504 lokalisiert. Wie auch schon 2001 und 2006 konnten dabei Bestattungen des zugehörigen Friedhofs dokumentiert werden. Die Grabung von 2003 lässt vermuten, dass die Kirche auf den Resten eines römischen Gebäudes gebaut worden ist. Davon zeugen ältere, mit römischem Bauschutt wiederverfüllte Fundamentgräben. Es ist nicht auszuschliessen, dass auf allen betroffenen Parzellen noch archäologische Reste und Strukturen erhalten sind, die bei einem Bauprojekt zum Vorschein kommen und dabei zerstört werden könnten.



Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan Landschaft und Naturgefahren; Archäologische Standorte orange-rot umrandet

Baureglement

Art. 14 BR ZPP 7 «Aspi»

Art. 14 des Baureglements der Gemeinde Bellmund regelt den Zweck und die baupolizeilichen Masse innerhalb der ZPP 7 «Aspi». Diese ist in drei Sektoren A, B. und C gegliedert. Die ZPP 7 «Aspi» bezweckt die Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung verdichteter Bauweise mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen.

Art. 27 BR Gewässerraum für Fliessgewässer

Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) umfasst folgende Funktionen: die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung. Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen zugelassen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden.

Art. 29 BR Archäologische Bodenfunde

Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

1.3 Qualitätssicherung

Allgemeines

Die Erarbeitung eines Richtprojekt stellte angesichts der komplexen Ausgangslage aufgrund der angestrebten Nutzungsverdichtung, der Topografie und den Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild hohe Anforderungen.

Studienauftrag

Als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde zur Qualitätssicherung ein Studienauftrag durchgeführt. Im Rahmen des Studienauftrags in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 erarbeiteten vier Architekturbüros ein Studiendossier, aus welchem das Beurteilungsgremium ein Siegerprojekt bestimmte. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus einer Fach- und Sachjury zusammen. Weitere Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt) wurden ebenfalls in das Verfahren einbezogen (vgl. Beilage 1).

Weiterbearbeitung

Das Siegerprojekt wurde unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

Ergebnis

Das weiterbearbeitete Siegerprojekt des Studienauftrags stellt ein konsolidiertes Richtprojekt dar (datier vom 3. Oktober 2025), welches im nachfolgenden Kapitel 2 detaillierter beschrieben wird. Der Schlussbericht des Studienauftrags vom Januar 2024 liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage 1 bei. Die darin formulierten Empfehlungen dienten der Weiterentwicklung des Siegerprojekts sowie der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung und für die Ausarbeitung des nachfolgenden konkreten Bauprojektes.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Bellmund vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wurde eine Spezialkommission «Aspi» gebildet. Die Spezialkommission ist auch das Gremium, das die Anträge an den Gemeinderat stellt. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Spezialkommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet. Die Baukommission wurde über das Verfahren und die Ergebnisse informiert.

Erarbeitung Planungsinstrumente

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft arbeiten wie zuvor im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auch bei der Erarbeitung und der notwendigen Planungsinstrumente (Überbauungsordnung, Zonenplan und Reglemente) zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente wurden mit der Bauverwaltung, der Spezialkommission, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro vorbesprochen.

1.5 Planungsziele

Ziel der Überbauungsordnung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige und gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integrierte Bebauung zu schaffen. So können mithilfe der Überbauungsordnung bzw. mit dem darauffolgenden Bauprojekt die Nutzungsreserven mobilisiert werden und eine Entwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen sowie ein gelungener Übergang in die Landwirtschaftszone geschaffen werden.

2. Richtprojekt

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt umfasst die Parzellen Nrn. 504, 817, 857 und 858 und bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung «Aspi». Das Richtprojekt wird in den Überbauungsvorschriften als Anhang verankert, damit zukünftig die wesentlichen konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekts zur Beurteilung der Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume beigezogen werden können.

2.1 Ortsbau

Allgemeine Merkmale

Das städtebauliche Prinzip sieht sechs Gebäude vor, welche sich um einen inneren Siedlungsplatz gruppieren. Drei grössere Bauten stehen entlang der Strasse. Durch die differenzierte Setzung des dritten, südlichen Gebäudes entsteht ein Vorplatz, welcher der Adressierung der Siedlung dient. Drei weitere Gebäude werden mit einem Geschoss weniger ausgebildet und frei, der Topografie folgend, in den Hang gesetzt. Die differenziert gegliederten Gebäudeformen ergeben eine gute Verzahnung mit dem Gelände und folgen so der Aspi-Arena. Die Form und Stellung der Gebäude ermöglichen einen starken Bezug der Wohnungen zum Bielersee hin.

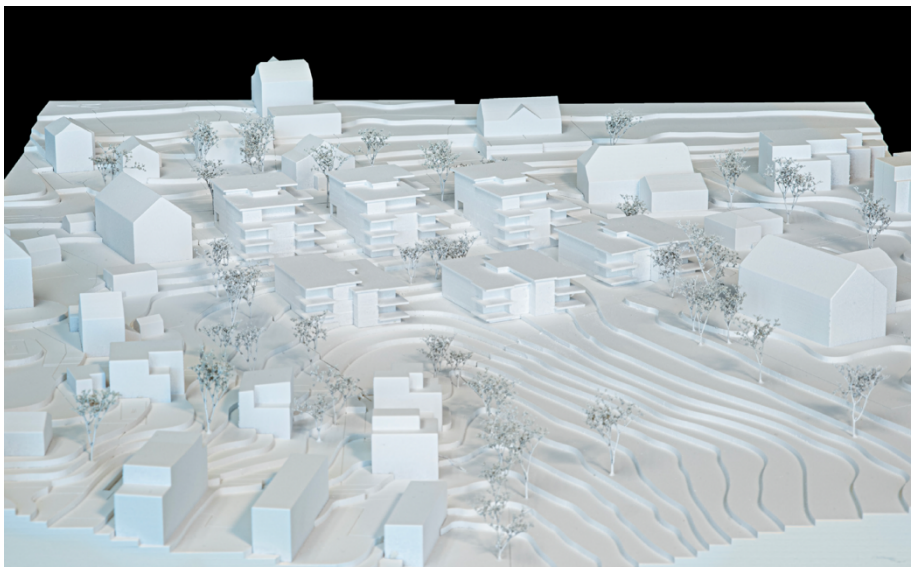


Abb. 10 Städtebauliche Integration der Baukörper in das bebaute Umfeld und die geneigte Topografie.

2.2 Architektur

Materialisierung

Die Gebäude nehmen entlang der Strasse und im Innern die vorhandene Körnigkeit des Dorfes auf. Die Strukturierung und Materialisierung der Neubauten übernimmt Themen der dörflichen Architektur und setzt diese in einer neuzeitlichen Sprache um. Tektonisch sind die Bauten mit einem horizontalen Fries gegliedert und in der Vertikalen strukturiert. Die vertikalen Holzlisenen umspielen die Gebäude und binden die Balkone mit ein. Füllung mit Holzbretterschalung und raumhohe Verglasungen wechseln sich ab. Ein murlaler Sockel folgt mit der Abtreppung dem Geländeverlauf. Vorspringende Dachabschlüsse auf zwei Ebenen unterstreichen die Staffelung der Baukörper und dienen als konstruktiver Holzschutz



Abb. 11 Visualisierung und Stimmungsbild der Fassadengestaltung und Materialisierung

2.3 Aussenraumgestaltung

Allgemeines

Der Ort am Aspigraben wird durch das landschaftlich geprägte Umfeld am Siedlungsrand von Bellmund, einer Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Einzelbäumen, begrenzt durch Waldränder an den Hügelkuppen geprägt. Eine lockere Siedlungsstruktur schafft immer wieder Bezüge zu diesen landschaftlichen Elementen. Die Topografie formt den Abschluss einer Mulde – des Aspigrabens – mit erhöhter Hangkante. Die Hauptorientierung nach Westen ermöglicht einen Blick auf den Bielersee und die erste Jurakette.

Strukturierung Aussenraum

Die differenzierte Gebäudesetzung mit strassenseitig gleich hohen Bauten und der gestaffelten, auf die Topografie Rücksicht nehmenden Anordnung der Gebäude am Hang führt oben zu kompakten, zwischen den Gebäuden eingespannten Terrassen und Grünräumen und unten zu fliessenden Freiräumen, die sich harmonisch mit der umliegenden Landschaft verbinden. Das abfallende Gelände zwischen den grösseren Wohnhäusern an der Hauptstrasse wird mit Trockenmauern leicht terrassiert und steht zur privaten Nutzung den anstossenden Wohneinheiten zur Verfügung. Ein Puzzle aus Mergelflächen, Staudenbepflanzungen und Rasenflächen schafft eine kleinräumige wohnliche Atmosphäre. Hecken aus Strauchweiden begrenzen die privaten Garteneinheiten untereinander. Die tieferliegenden

Punkthäuser grenzen an das unverbaubare Kulturland. Entsprechend sollen die Häuser von dieser Kulturlandschaft umflossen werden. Eine Wiese mit Streuobst dient unterhalb des Siedlungsplatzes als gemeinsamer, eher extensiv genutzter Grünraum. Am tiefsten Ort der Parzelle, angrenzend an den bestockten Aspigraben, kann ein Rasenspielplatz in der Kulturlandfläche eingebettet werden, ohne den natürlichen Terrainverlauf massgeblich zu beeinträchtigen.

Gemeinschaftliche Plätze

Der Siedlungsplatz liegt zwischen diesen beiden Typologien. Er wird räumlich gut mit einem Baumplatz aus Eichen und einer Pergola definiert und bildet das innere Zentrum, welches gut an die oberen als auch an die untere Gebäudegruppe angebunden ist. Mit dem leichten Zurückspringen des südlichen Hauses im Knotenbereich des Aspiweges zur Hauptstrasse entsteht als Adressierung und Ankunftsort ein Platz entlang der Hauptstrasse. Dank Sitzmöglichkeiten und Baumpflanzungen entsteht so Ankunftsort, welcher zu spontanen Treffen einladet. Die Beiden Gemeinschaftlichen Plätze sind fussläufig miteinander verbunden.



Abb. 12 Umgebungsplan Wohnüberbauung Aspi, Stand Richtprojekt 3.10.2025

2.4 Verkehr und Erschliessung

Erschliessung MIV und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr in die südöstlich-lich situierte Einstellhallenzufahrt erfolgt direkt an der Einmündung des Aspiwegs in die Hauptstrasse. Die Überbauung wird durch die Einstellhalle und die randlich gelegenen Parkplätze für Besuchende autofrei ausgestaltet. Abstellplätze für Velos sind jeweils direkt vor den Hauszugängen und in Veloräumen des Erdgeschosses angeordnet.

Durchwegung und Anbindung Langsamverkehr

Die Überbauung ist durch Ost-West-Verbindungen von der Hauptstrasse zum gemeinschaftlichen Siedlungsplatz sowie durch eine Süd-Nord-Verbindung vom Aspiweg bis zum Siedlungsplatz feinmaschig durchwegt. Dadurch entsteht eine gute Anbindung der Gebäude sowohl an die arealinternen Wege als auch an das übergeordnete Strassennetz. Die Anlieferung und die Notzufahrt sind über die arealinterne Wegverbindung an den Aspiweg gesichert.

Erschliessung öffentlicher Verkehr

Die Überbauung «Aspi» ist über die Bushaltestelle «Stöcklere» an die Postautolinien Nr. 86 und Nr. 87, welche rund 3 Gehminuten von der Überbauung entfernt ist, an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Linien bieten eine Verbindung nach Biel, Aarberg, Merzligen und Jens.

2.5 Entwässerung

Meteorwasser

Versiegelte Hartflächen beschränken sich auf die Einstellhallenzufahrt. Alle Wegflächen sind mit durchlässigen Deckschichten ausgebildet und das überschüssige Oberflächenwasser wird über die Schulter in die Grünflächen entwässert. Das Dachwasser wird zuerst auf den extensiv begrünten Dächern gespeichert und in mehreren Retentionsmulden gesammelt. Das überschüssige Wasser in den Mulden bzw. deren Überlauf wird über ein Leitungsnetz dem Fliessgewässer Aspigraben zugeführt.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1.1 Änderung Zonenplan

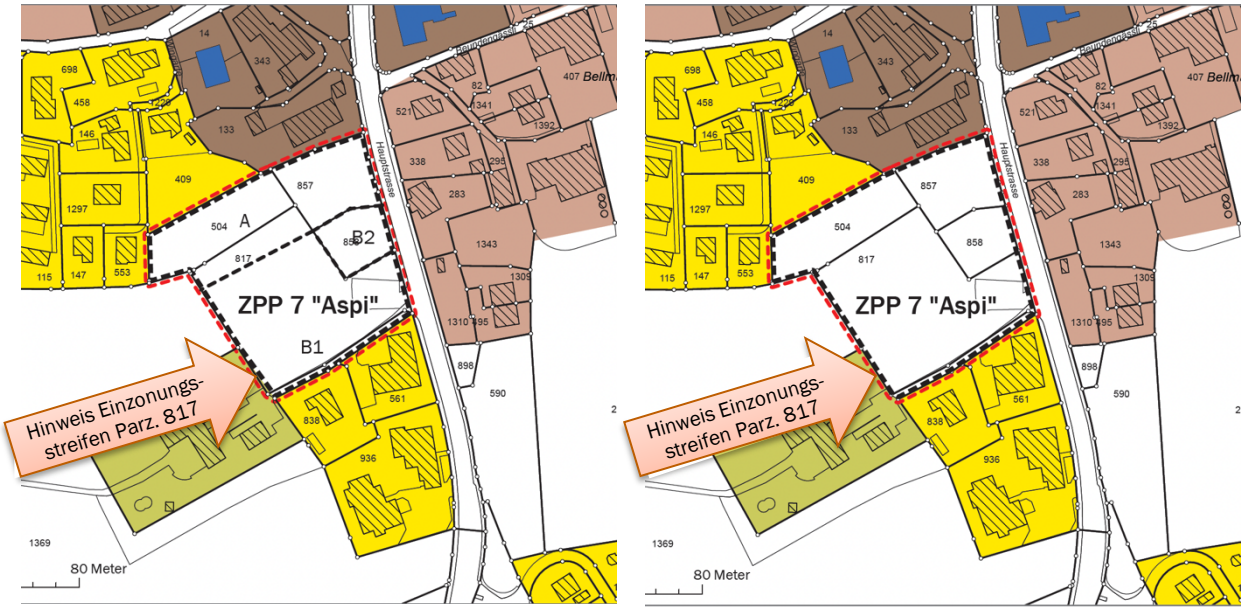
Aufhebung der Teilgebiete bzw. Sektoren

Aufgrund der geänderten Grundeigentümerverhältnisse seit Inkraftsetzung der ZPP 7 «Aspi» und der gebündelten Erschliessung via «Aspiweg» gemäss Siegerprojekt sind die ZPP-Teilgebiete bzw. ZPP-Sektoren A, B1 und B2 nicht mehr relevant und können daher aufgehoben werden.

Anpassung ZPP-Perimeter Parz. 817

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Nr. 817 zu 99.6% (4'047 m²) der ZPP 7 «Aspi» und zu 0.4% (17 m²) der Bestandeszone zugewiesen. Neu wird die Gesamtfläche der Parzelle Nr. 817 der ZPP 7 «Aspi» zugewiesen, sprich die 17 m² Bestandeszone werden in die Zone mit Planungspflicht 7 «Aspi» eingezont.

Übersicht Teil-Einzonung Parz. Nr. 817	
Parzelle	817
Bisherige Nutzungszone	Bestandeszone (innere Nutzung Wohnen)
Neue Nutzungszone	Zone mit Planungspflicht ZPP (innere Nutzung Wohnen und Arbeiten)
Neue Fläche der Bauzone	17 m²
Bereits überbaut	Aktuell nicht mehr, Lagerhalle auf Parz. Nr. 817 wurde mittlerweile rückgebaut.
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Keine



Zustand ALT

Zustand NEU

Abb. 13 Zonenplanänderung; Zustand Alt und Neu

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise gemäss Baugesetzgebung bei Einzonungen erbracht.

Anforderungen	Nachweise	
Wohnbaulandbedarf	Wohnbauland wird nicht geltend gemacht, da die bisherige, wie auch die neue Nutzungszone dem Wohnen dient.	
Erschliessung motorisierter Individualverkehr	Vgl. ZPP-Bestimmungen und Nachweise mit Überbauungsordnung «Aspi».	
Gute Erreichbarkeit für Fuss- und Veloverkehr	Wird mit der Überbauungsordnung «Aspi» nachgewiesen. Die Überbauung liegt direkt an der Kantonsstrasse mit Trottoir und künftigem Radstreifen.	
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F	EGK IST: E
Haushälterische Bodennutzung	Sichergestellt über die neue minimale Geschossfläche (GFo mind.). Siehe Erläuterungen in Kapitel 3.1.2.	
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Nicht erforderlich, geringfügige Fläche <300 m². Vgl. Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland», Seite 13.	
Baulandmobilisierung	Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Aspi» wird die planerische Grundlage für das Baubewilligungsverfahren geschaffen. Das Baugesuch ist weit fortgeschritten und wird nach Inkraftretung der Überbauungsordnung eingereicht.	
Planungsbedingter Mehrwert	Gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe, sofern die Freigrenze überschritten wird.	

3.1.2 Änderung Baureglement

Folgende Änderungen werden vorgenommen und wie folgt begründet:

Art. 14
Mass der Nutzung

Die bisherige Festlegung «*Teilgebiet A: GFo: max. 3'000 m², Teilgebiet B1: GFo: max. 3'000 m², Teilgebiet B2: GFo: max. 1'000 m²*» wird mit der neuen Formulierung «*GFo: mind. 3'500 m² und max. 7'000 m²,*» ersetzt.

Begründung: Das maximale Nutzungsmass (Geschossfläche oberirdisch = GFo) wird nicht mehr den einzelnen Teilgebieten bzw. Sektoren zugewiesen, sondern zusammengelegt und der ZPP-Gesamtfläche zugeordnet. Die angestrebte Änderung der Vorgaben zum maximalen Nutzungsmass erlaubt eine optimale Einpassung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, ist gemäss Vorabsprache mit der damals zuständigen Planungsjuristin Simona Robbi eine Mindestdichte unter Berücksichtigung des kantonalen Massnahmenblatts A_01 für Nicht-Kulturland einzuführen. Für Bellmund als zentrumsnahe ländliche Gemeinde gilt die minimale Geschossflächenziffer

oberirdisch (GFZo) von 0.45. Der angepasste ZPP-Perimeter umfasst neu 7'523 m². Die minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt gerundet mind. 3'400 m². Als minimales Nutzungsmass wird schliesslich die Hälfte des heutigen maximalen Nutzungsmasses von GFo 7'000 m² festgelegt.

Grundsätze - Bauabstände

Die bisherige Festlegung «*Bauabstände von der Perimetergrenze: Entlang des öffentlichen Grunds gemäss Art. 80 […]*» wird mit der neuen Formulierung «*Bauabstände gegen aussen: Entlang des öffentlichen Grunds gemäss Art. 80 […]*» ersetzt.

Begründung: Die geltende Bestimmung der ZPP 7 «Aspi» zu den Bauabständen ist missverständlich. Die Bauabstände gegenüber öffentlichen Strassen werden nicht von der ZPP-Perimetergrenze aus gemessen, sondern vom jeweiligen Fahrbahnrand. Die in der ZPP definierten Bauabstände verstehen sich daher «gegen aussen». Der definierte Bauabstand bezieht sich, analog wie die Grenzabstände der Regelbauzonen, auf «oberirdische Gebäude».

Grundsätze - Gebäudelänge

Die bisherige maximale Gebäudelänge von 25.0 m wird um 1.5 m bzw. auf 26.5 m erhöht.

Begründung: Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und der Konkretisierung des Vorprojekts für die Überbauung «Aspi, wurden die südwestseitigen Balkone der Gebäude optimiert. Damit geeignete Balkontiefen und flexible Grundrisse für die drei Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstrasse realisiert werden können, muss die maximale Gebäudelänge geringfügig erhöht werden.

Grundsätze - Erschliessung

Die bisherige Festlegung «*Sektor A: eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse. Sektor B1 Erschliessung via Aspiweg. Der Sektor B2 kann über die bestehende Ausfahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden.*» wird aufgrund der Aufhebung der ZPP-Teilgebiete bzw. ZPP-Sektoren wie folgt zusammengefasst: «*Erschliessung via Aspiweg*.»

Begründung: Die geltenden Vorschriften der ZPP ermöglichen mehrere Anschlüsse an die Kantonsstrasse über die drei Teilgebiete bzw. Sektoren A, B1 und B2. Aufgrund der geänderten Grundeigentümerverhältnisse seit Inkraftsetzung der ZPP 7 «Aspi» soll eine zweckmässige Erschliessung der Gesamtüberbauung umgesetzt werden. Mit der aufgezeigten gebündelten Erschliessung gemäss Siegerprojekt kann die Erschliessung ressourcenschonend nach BauG Art. 7 Abs. 4 «Benachbarte Grundeigentümer haben ihre Erschliessungsanagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. […]» umgesetzt werden.

Grundsätze - Meteorwasser

Die bisherige Festlegung «*Beide Sektoren: Das Meteorwasser muss vor der Ableitung […]*» wird wie folgt gekürzt: «*Das Meteorwasser muss vor der Ableitung […]*».

Begründung: Durch die angestrebte Aufhebung der ZPP-Teilgebiete bzw. ZPP-Sektoren erübrigt sich die Sektorenunterscheidung für das letzte Lemma.

Art. 38 Inkrafttreten

Der neue Absatz 3 regelt das Inkrafttreten der geringfügigen Baureglements- und Zonenplanänderung.

3.1.3 Geringfügiges Verfahren

Geringfügige Änderung ZPP 7 «Aspi»

Vorgängig zum Studienauftrag fanden bilateral Rücksprachen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung statt, um die Art des Änderungsverfahrens für die ZPP 7 «Aspi» zu definieren. Gemäss dem Telefonat vom 21. Dezember 2021 mit der damals zuständigen Planungsjuristin Simona Robbi wurde bestimmt, dass die Aufhebung der ZPP-Teilgebiete bzw. ZPP-Sektoren im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden kann.

Die geringfügige Änderung wird damit begründet, dass der Gesamtcharakter der ZPP 7 «Aspi» durch die Aufhebung der Teilgebiete bzw. Sektoren, der untergeordneten Einzonung der Bestandeszone sowie der weiteren untergeordneten oben beschriebenen Änderungen nicht verändert wird. Zudem ist das betroffene Gebiet bzw. der betroffene Teil der Bevölkerung eng begrenzt.

3.2 Erlass der Überbauungsordnung «Aspi»

3.2.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung

Erlass der UeO nach Art. 93 ff. BauG

Gestützt auf das Richtprojekt und die ZPP 7 «Aspi» wird für deren Geltungsbereich eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 ff. BauG erlassen. Im Rahmen der UeO «Aspi» werden konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zur Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Aussenraum sowie der Erschliessung erlassen.

Aufbau der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen sowie die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Inhalte der Überbauungsordnung «Aspi» basieren auf den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 «Aspi» (vgl. Kap. 3.1) sowie auf dem Richtprojekt gemäss Kapitel 2 bzw. dem Anhang 2 der Überbauungsvorschriften.

3.2.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Aspi» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt.

Planungszweck

Mit dem ersten Artikel wird aufgezeigt, was die Überbauungsordnung «Aspi» planerisch bezweckt. Sie leitet sich von den Zweckbestimmungen der ZPP 7 «Aspi» ab und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Stellung zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung basiert auf der in der baurechtlichen Grundordnung festgelegten ZPP Nr. 7 «Aspi» und knüpft an diesen an, indem sie die Vorgaben der ZPP auf Stufe Überbauungsordnung präzisiert und für die konkrete Umsetzung ausformuliert. Die Bestimmungen der UeO verstehen sich damit als Konkretisierung der übergeordneten ZPP-Vorgaben und führen diese inhaltlich weiter, ohne deren grundlegenden Rahmen zu verändern. Sofern die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Bellmund.

Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung (Wohnnutzungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen) sowie die baupolizeilichen Masse (GFo, Vollgeschosszahl, Bauabstände, Gebäudelänge und -breite) richten sich nach den Bestimmungen der ZPP 7 «Aspi».

Die Staffelung in der Situation bzw. die Grundriss-Staffelung wird vereinfacht, damit die Gebäudelänge und -breite mit dem flächenkleinsten Rechteck einfach bestimmt werden kann. Vereinfacht bedeutet, dass das Mass der Grundriss-Staffelung auf 5.0 m festgelegt wird. Bis zu diesem Mass bleiben Staffelungen in der Situation unberücksichtigt. Gleich wie Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen.

Aufgrund Topografie bzw. der Hanglage im Aspigraben werden die Masse der Untergeschosse und der Unterniveaubauten spezifisch geregelt. Dies ermöglich die Abgrenzung von den Vollgeschossen nach BMBV. Die Oberkante des Untergeschosses darf das darüberliegende Vollgeschoss im Mittel aller Fassaden des betreffenden Gebäudeteils um höchstens 1.5 Meter überragen. Ebenso dürfen Unterniveaubauten im Mittel aller Fassaden maximal 1.5 Meter über das massgebende Terrain bzw. die Fassadenlinie hinausragen.

Für die Überbauung wird die Anzahl der Familienwohnungen auf maximal 29 beschränkt. Diese Beschränkung steht in Zusammenhang mit der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche gemäss Berner Baugesetzgebung.

Für das Gebiet gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung, analog der ZPP 7 «Aspi».

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt das in Anhang 1 der Überbauungsvorschriften festgelegte rekonstruierte Terrain sowie das festgelegte abweichende Terrain. Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend. Weiterführende planerische Erläuterungen zum Terrain bzw. Geländeverlauf finden sich in Kap. 4.4.

Baubereich

Während der Weiterentwicklung des Studienauftrag-Siegerprojekts wurde die Setzung der Bauten und die Eingliederung in den Hang intensiv bearbeitet und mit dem Richtprojekt in der Lage detailliert bestimmt. Aus diesem Grund wurden die Baubereiche im Überbauungsplan bewusst eng gefasst. Gleichzeitig gewähren sie gegenüber dem Richtprojekt einen gewissen Spielraum (i.d.R. +0.5m), um künftige bauprojektspezifische Optimierungen zu ermöglichen.

Oberirdische Gebäude (inkl. An- und Kleinbauten), Untergeschosse und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer und Aussentreppen) müssen im Baubereich angeordnet werden, ausser es werden spezifische Vorgaben in der Überbauugsordnung definiert (vgl. Balkonbereich). Werden Balkone, Vordächer und Aussentreppen vollständig innerhalb der Baubereiche angeordnet, so sind die maximale Ausdehnung (Mass der Tiefe und des Anteils) nicht beschränkt. Die Bauabstände der «oberirdischen Gebäude» nach aussen sowie die Strassenabstände zu den heutigen Fahrbahnränder gemäss ZPP-Bestimmungen werden durch die Baubereiche eingehalten. Zur Kantonsstrasse beträgt der Strassenabstand 5.0 m zum Fahrbahnrand, zum heute, bestehenden Aspiweg 3.6 m. Der Strassenabstand vom bestehenden

Aspiweg zum Baufeld A1.1 beträgt heute mehr als 3.6 m. Im Zuge der Umsetzung der UeO muss der Aspiweg verbreitert werden, um eine zweispurige Befahrbarkeit sowie eine möglichst rechtwinklige Einmündung in die Kantonsstrasse zu gewährleisten. Der Raumbedarf für die bevorstehende Strassenverbreiterung wird mit dem aktuellen Strassabstand gesichert. Aufgrund der vorgesehenen Optimierung des Aspiwegs wird der schliesslich resultierende kommunale Strassenabstand des Baufelds A1.1 zum künftigen Fahrbahnrand des zweispurigen Aspiwegs minimal unterschritten und beträgt künftig noch 3.14 m. Das der kommunale Strassenabstand unterschritten werden kann, ist in Art. 11 der UeV geregelt.

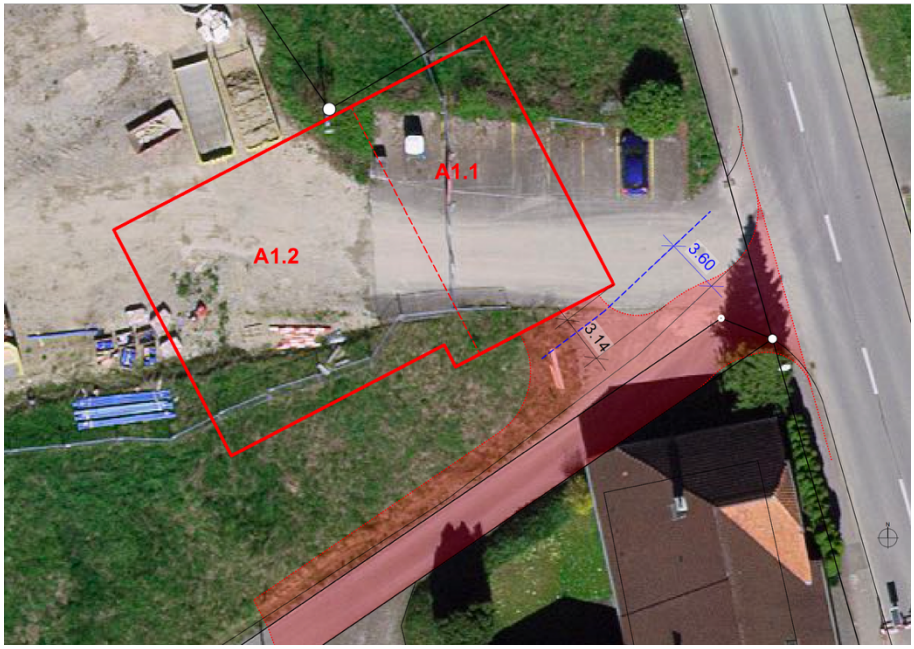


Abb. 14 Kommunaler Strassenabstand des Baufelds A1.1 vor und nach dem Ausbau des «Aspiwegs» im Kreuzungsbereich.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können die Baubereiche überschreiten und haben die Bestimmungen der Überbauungsvorschriften bzgl. Grenzabstand und Abstand gegenüber Gemeindestrassen sowie der Kantonsstrasse einzuhalten. Die Unterbauung mit unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf jedoch maximal 50 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung betragen. Der angepasste ZPP-Perimeter umfasst neu 7'523 m^2. Die maximale Unterbauung beträgt somit 3'761.5 m^2. Gemäss Stand Richtprojekt beträgt die Unterbauung gerundet 3'300 m^2. Somit besteht noch Spielraum für bauprojektspezifische Optimierungen.

Abgrenzung Baubereich

Die Abgrenzung Baubereich definiert unterschiedliche Bauvolumen (hang- und talseitige Volumen) und grenzt diese innerhalb des Baubereichs voneinander ab. Der Erschliessungskern für Liftbauten und Treppenhäuser ist keinem Bauvolumen zuzuordnen, da dieser bautechnisch zwischen den Bauvolumen zu liegen kommen muss. Der Erschliessungskern bleibt in Bezug auf die Abgrenzung des Baubereich unberücksichtigt. Die Abgrenzung des Baubereichs kann von ihrer Achse aus um jeweils max. 2.0 m verschoben werden, damit bauprojektspezifische Optimierungen möglich bleiben.

Balkonbereich

Die im Überbauungsplan definierten Balkonbereiche sind nur für die Baubereich überragenden Balkone und Aussentreppen zulässig. Der Bauabstand gegen aussen sowie der kommunale Strassenabstand dürfen nur in diesen Bereichen beansprucht werden.

Fassadenhöhe

Die maximal zulässigen Fassadenhöhen (Fh) werden pro Baubereich bzw. Baubereichsteil festgelegt. Baubereichsteile mit den Endziffern .1 sind gegenüber den Baubereichsteilen mit den Endziffern .2 höher gelegen.

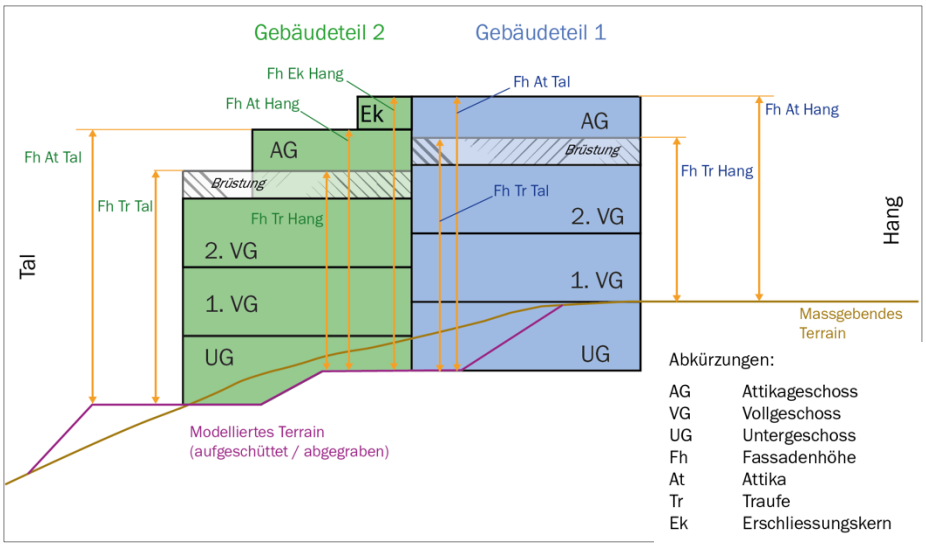


Abb. 15 Schema Messweise maximal zulässige Fassadenhöhen

Aufgrund der abgestuften Gebäudestellung in der Hanglage des Aspigrabens (Staffelung in der Höhe) müssen pro Baubereichsteil spezifische Fassadenhöhen, hangseitig wie auch talseitig sowie mit und ohne Attika definiert werden. Die Fussnoten 1) bis 3) erläutern, welche Bestandteile dazugehören und welche nicht berücksichtigt werden. Für die Gebäudeerschliessungen wie Liftanlagen und Treppenhäuser wird eine separate Fassadenhöhe Erschliessungskern ergänzt. Die jeweiligen Fassadenhöhen wurden aus dem Richtprojekt abgeleitet. Gleichzeitig gewähren die festgelegten Masse gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum (i.d.R. +0.5m), um künftige bauprojektspezifische Optimierungen zu ermöglichen.

Attikageschoss

Die Attikageschoss-Bestimmungen leiten sich direkt vom Richtprojekt ab. Sie werden spezifisch pro Baubereich bzw. Baubereichsteil festgelegt. Dies Aufgrund der abgestuften Gebäudestellung in der Hanglage des Aspigrabens und der daraus resultierenden Gebäudeteilen. Attikageschosse werden gemäss Richtprojekt nur auf den drei Gebäuden entlang der Kantonsstrasse erstellt (Baubereiche A1, A2 und A3). Die Gebäude der Baubereiche B1, B2 und B3 weisen kein Attika auf. Für die Baubereiche A1, A2 und A3 dürfen – generalisiert betrachtet – zweiseitig um mind. 1.8 m zurückversetzte Attikas mit einer Fläche von max. 70% des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden. Für das maximale Flächenmass des Attikageschosses ist die Staffelung in der Höhe nicht zu beachten. Es gilt somit die Summe der Geschossfläche über beide Gebäudeteile betrachtet. Die Rückversetzung des

Attikageschosses wird aufgrund der Staffelung in der Situation (Grundriss-Staffelung) jedoch für jeden Baubereitsteil festgelegt.

Baugestaltung

Wie bereits dargelegt, bilden die in der baurechtlichen Grundordnung verankerten Bestimmungen zur ZPP Nr. 7 «Aspi» den übergeordneten planungsrechtlichen Rahmen für die UeO «Aspi». Daran knüpfen die Überbauungsvorschriften an, indem sie die Vorgaben der ZPP auf Stufe der Überbauungsordnung präzisieren und für die konkrete Umsetzung ausformulieren. Die Bestimmungen der UeO verstehen sich damit als Konkretisierung der übergeordneten ZPP-Bestimmung und führen diese inhaltlich weiter, ohne deren grundlegenden Rahmen zu verändern.

An die Überbauung werden erhöhte architektonische Anforderungen gestellt. Die Anordnung der Bauten und Anlagen bildet eine einheitliche Gesamtüberbauung mit starker Durchgrünung. Zusammen mit den Aussenräumen fügen sich die Bauten und Anlagen harmonisch in die (wiederhergestellte) natürliche Topografie und die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das Richtprojekt ist in der Überbauungsordnung (Anhang 2 der Überbauungsvorschriften) verankert und dient der Beurteilung der Baugestaltung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Abstufung und die Einbettung in die Topografie. Es geht dabei nicht um die effektiven Masse gemäss Richtprojekt, sondern um die konzeptionelle Überbauungsidee bzgl. Körnigkeit, Stellung im Siedlungs- und Landschaftsbild, Höhenentwicklung und Abstufung. Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens, hinsichtlich der massgebenden Vorgaben des Richtprojekts wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das Ortsplanungsbüro beigezogen.

Die Dachform und deren Gestaltung werden aus dem Richtprojekt abgeleitet. Die Überbauung weist nur noch Hauptbauten mit Flachdächern auf. Für An- und Kleinbauten sind zudem noch flach geneigte Dächer wie bspw. Pultdächer zulässig.

Umgebung und Aussenraum

Auch bezüglich Umgebung und Aussenraum bilden die in der baurechtlichen Grundordnung verankerten Bestimmungen zur ZPP Nr. 7 «Aspi» den übergeordneten planungsrechtlichen Rahmen für die UeO «Aspi». Die Überbauungsvorschriften sind als Konkretitierung der ZPP-Bestimmungen zu verstehen, welche diese inhaltlich weiterführen, ohne deren grundlegende Bestimmungen zu verändern.

Die Vorgaben zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sind mit den Qualitäten des Richtprojekts abgestimmt bzw. leiten sich vom Richtprojekt ab. Für die Überbauung werden pro jeweiligen Aussenraum in den Überbauungsvorschriften spezifische Merkmale festgelegt, um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten.

Die gemeinschaftlichen Plätze innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung gliedern sich in den Siedlungs- und den Aspiplatz. Beide Plätze sind unversiegelt auszugestalten und verträglich in die Topografie einzubetten. Mit räumlich wirksamen sowie schattenspendenden Bäumen und einer entsprechenden Möblierung wird auf beiden Plätzen eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die gemeinschaftliche Grünfläche wird mehrheitlich als Wiese ausgestaltet, durch welche unter anderem die arealbezogene Erschliessung führt. Innerhalb der gemeinschaftlichen Grünfläche werden zudem die Kinderspielplätze sowie die grössere Spielfläche angeordnet. Mit räumlich wirksamen Hochstammbaumen in lockerer und parkartiger Anordnung wird der Bezug zur angrenzenden Kulturlandschaft hergestellt. Neben den gemeinschaftlichen Grünflächen bieten private Aussenbereiche zusätzlichen Raum für private Naherholung.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der neuen Überbauung erfolgt gebündelt ab der Hauptstrasse über den Aspiweg. Damit der Anschluss an die Kantonsstrasse nach den aktuellen Sicherheitsvorgaben verbessert werden kann, wird in der Überbauungsordnung der Raum für den Ausbau des bestehenden Aspiwegs gesichert (Bereich Detailerschliessung im UeP). Neu soll der Aspiweg in einem rechten Winkel an die Kantonsstrasse anschliessen. Zudem wird die Detailerschliessung so breit ausgestaltet werden, dass sich zwei Personenwagen begegnen bzw. kreuzen können. Die freizuhaltenden Sichtfelder werden im Überbauungsplan ausgewiesen und vermasst. Die Sichtfelder ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung werden hinweisend dargestellt und die Freihaltung auf der Parzelle Nr. 561 privat-rechtlich gesichert (vgl. Kap. 4.8). Die Überbauungsordnung wurde auf das Strassenbauprojekt Sanierung Ortsdurchfahrt abgestimmt und der Strassenanschluss wird bereits im Rahmen der laufenden Sanierung der Kantonsstrasse umgesetzt. Der Ingenieurplan des Strassenanschlusses inkl. Überprüfung Schleppkurven VSS und Sichtweiten wird den Genehmigungsakten zur Kenntnis beigelegt. Alle Parkfelder für die Bewohnenden und Beschäftigten werden gebäudeintegriert bzw. unterirdisch angeordnet, damit der Aussenraum möglichst von parkierten Autos freigehalten wird. Einzig Parkplätze für Besuchende und Kundschaft dürfen oberirdisch im Vorbereich «Aspiweg» erstellt werden, solange dadurch die Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen und im Bereich der Einstellhalleneinfahrt nicht beeinträchtigt werden. Hierfür werden innerhalb des Überbauungsplans die freizuhaltenden Sichtfelder ausgewiesen.

Die Abstellplätze für Velos sind unterirdisch in der Einstellhalle, gebäudeintegriert oder oberirdisch – gedeckt und ungedeckt – in den Baubereichen und in den Bereichen für die arealbezogenen Wegverbindungen anzuordnen.

Die arealbezogene Wegverbindung erschliesst die einzelnen Gebäude und gemeinschaftlichen Plätze miteinander und stellt die Anbindung an die öffentlichen Strassen und Trottoirs sicher.

Retention

Mit Art. 32 der Überbauungsvorschriften wird die Retention des Meteorwassers gemäss Art. 14 des Baureglements sowie den Vorgaben der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt Oberingenieurkreis III, sichergestellt. Dabei wird die maximal zulässige Einleitung auf 40 l/s/ha begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Meteorwasser ist mittels geeigneter Retentionsmassnahmen zurückzuhalten.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale Grundlagen

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Aspi», welche auf der entsprechenden ZPP basiert, werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 93 ff. BauG berücksichtig. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweissen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan / RGSK

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (genehmigt am 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021 und 2025) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche dem Erlass der Überbauungsordnung «Aspi» entgegenstehen.

4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Haushälterische Bodennutzung und Qualität der Innenentwicklung

Mit der vorliegenden UeO «Aspi» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung von bestehenden Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes ermöglicht. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung innerhalb der Überbauungsordnung wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Mit dem vorgängig durchgeführten Studienauftrag wurden auch die Anforderungen an die Qualitätssicherung berücksichtigt. Diese werden zudem mit der Verankerung des Richtprojekts in der UeO gesichert.

4.3 Landschaftsbild

Offener Siedlungsrand

Der Ort am Aspigraben ist geprägt durch das landschaftliche Umfeld am Siedlungsrand von Bellmund – eine charakteristische Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Einzelbäumen. Durch die differenzierte Gebäudesetzung und darauf abgestimmte Umgebungsplanung entstehen fliessende Frei- und Grünräume, die sich harmonisch in die umgebende Landschaft und Topografie einfügen und durch die Hochstammbäume einen starken Bezug zur bestehenden Kulturlandschaft herstellen.

Schützenswerte Lebensräume

Durch die geplante Überbauung werden keine ökologisch wertvollen oder schützenswerten Lebensräume beeinträchtigt, sodass weder seltene Pflanzen- und Tierarten noch bestehende naturnahe Strukturen in ihrem Bestand gefährdet werden.

4.4 Terrain bzw. Geländeverlauf

4.4.1 Heutiges Terrain

Aufschüttung 1973

Im Rahmen der Vorabklärungen zum Studienauftrag Wohnüberbauung «Aspi» stellte sich heraus, dass im Grenzperimeter der Parzellen 817, 1369 und 321 vor langer Zeit Aufschüttungen vorgenommen wurden

(Baubewilligung Lagerhalle 1973), sodass das heutige Terrain bzw. heutiger Geländeverlauf nicht mehr dem natürlichen gewachsenen Geländeverlauf entspricht. Entsprechend ist die Projektträgerschaft bei der Realisation eines Bauprojekts gehalten, die damals aufgeschüttete Erde abzutragen.

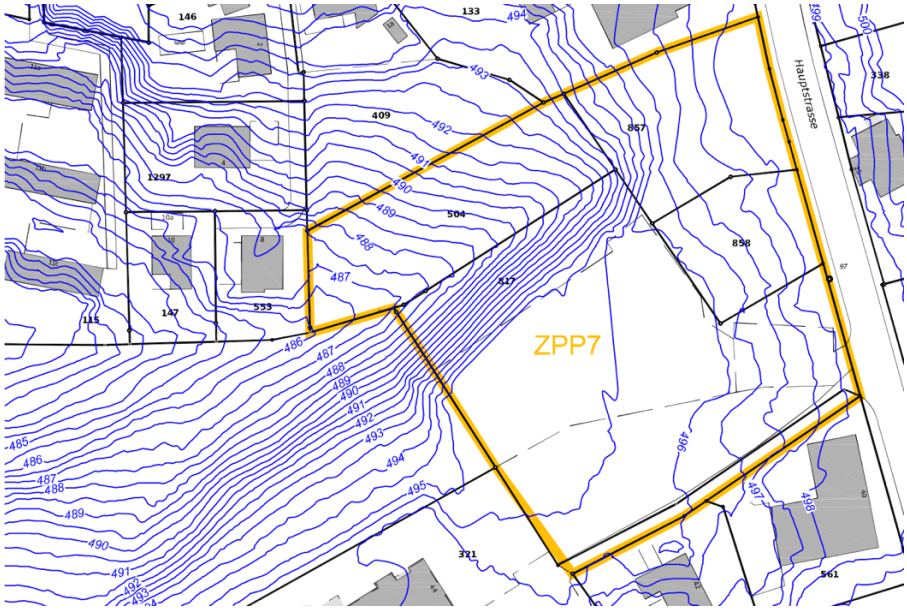


Abb. 16 Ist-Terrain in blau (mit Aufschüttung im Zusammenhang mit dem Bau der Lagerhalle 1973 (Lagerhalle bereits wieder rückgebaut))

4.4.2 Ursprüngliches Terrain

Rekonstruktion massgebendes Terrain

Aus zuvor genanntem Grund wurde vorgängig zum Studienauftrag in Zusammenarbeit mit dem Geometerbüro GeoplanTeam, Nidau und der Einwohnergemeinde Bellmund basierend auf Sondiergrabungen und ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung, der «natürliche gewachsene Geländeverlauf» bzw. das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV rekonstruiert. Dieser diente als Grundlage für den Studienauftrag.

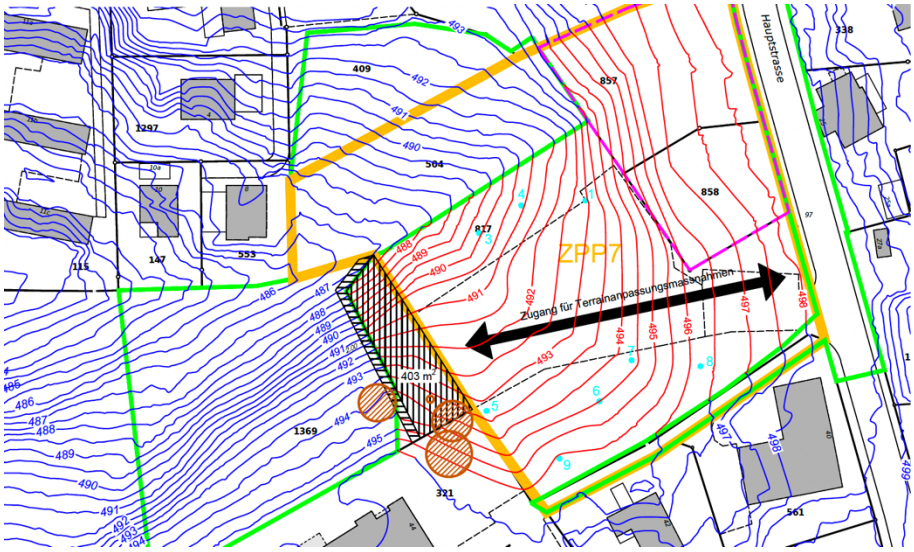


Abb. 17 Rekonstruiertes massgebendes Terrain bzw. rekonstruierter natürlich gewachsener Geländeverlauf in Rot

4.4.3 Unnatürlicher Geländesprung

Niveauunterschied

Die Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs auf der Parzelle Nr. 817 würde dazu führen, dass ein Niveauunterschied von 2 bis 3 Metern zwischen dem Terrain des Grundstücks Nr. 817 und jenem von Nr. 321 bzw. 1369 entstehen würde.

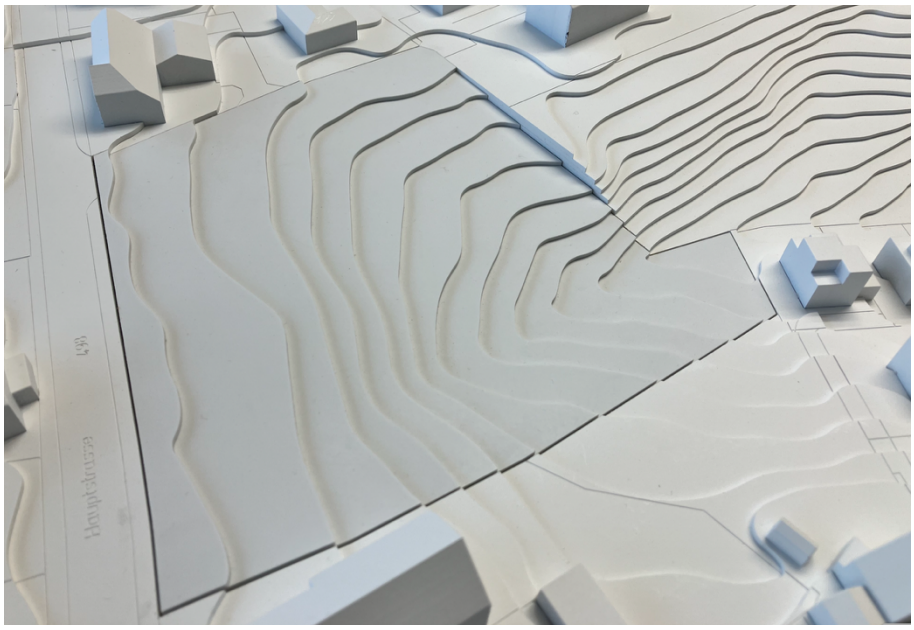


Abb. 18 Geländesprung zwischen Parzelle Nr. 817 und Nr. 321 bzw. 1369

Um den Terrainunterschied weich und möglichst natürlich zu gestalten sowie dem Planungszweck der ZPP – einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung – gerecht zu werden und gleichzeitig Art. 21 des Baureglements (sicherzustellen eines guten Übergangs zwischen den Grundstücken) einzuhalten, hat die Projektträgerschaft mit den betroffenen Anrainern der Parzellen 321 und 1369 die erforderlichen Terrainanpassungsmassnahmen im schwarz schraffierten Bereich bzw. für den Bereich entlang der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nrn. 817 und 1369 privatrechtlich vereinbart (vgl. Abb. 17).

4.4.4 Abweichendes massgebendes Terrain

Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild

Gemäss Art. 1 BMBV gilt als massgebende Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden. Planerische Gründe für eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains sind Terrainveränderungen zur Erzielung einer besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.

Abweichendes massgebendes Terrain

Damit das Terrain auf die Höhe des heutigen Terrains der Parzelle Nr. 321 angeglichen werden kann, ist eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains erforderlich. Andernfalls könnte an den Parzellengrenzen der Parzelle Nr. 817 zu den Parzellen Nrn. 321 und 1369 kein harmonischer

Geländeübergang geschaffen werden. Mit der Festlegung eines abweichenden massgebenden Terrains lässt sich das ursprünglich rekonstruierte Gelände bestmöglich aufnehmen und ein naturnaher, gut in das Orts- und Landschaftsbild integrierter Verlauf entlang der Parzellengrenzen herstellen.

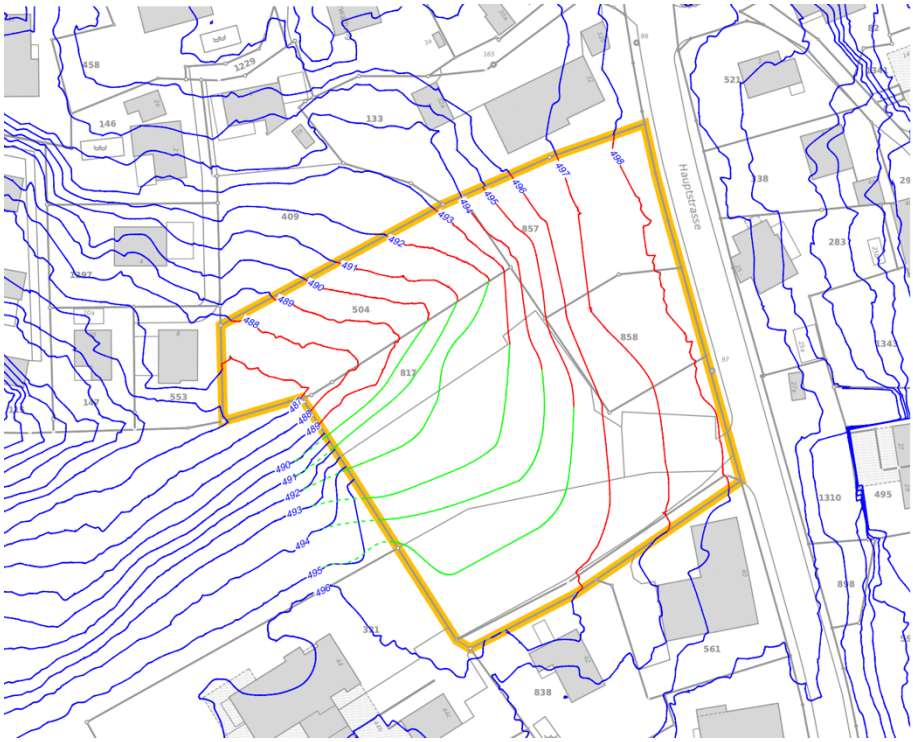


Abb. 19 Massgebendes Terrain (rekonstruiert in Rot, abweichend festgelegt in Grün)

4.5 Herabsetzung der Mindestfläche der grösseren Spielfläche

Die ursprüngliche Topografie des Planungsperimeters wird wesentlich durch den Aspigraben geprägt. Dieser bildete einen natürlichen Einschnitt im Gelände und verleiht dem Areal eine Topografie mit unterschiedlichen Geländehöhen und einem charakteristischen Gefälle (vgl. Kap. 4.4). Gemäss Art. 14 des Baureglements besteht der Planungszweck der ZPP Nr. 7 «Aspi» in der Realisierung einer in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung. Die Grundsätze der ZPP konkretisieren diesen Anspruch und legen fest, dass das bewege Terrain des Aspigrabens als gesamthafte Topografie erhalten und die Anpassungen (sprich Aufschüttungen und Abgrabungen) am massgebenden Terrain möglichst beschränkt werden sollen.

Da der Bau einer Lagerhalle zu einer Veränderung des ursprünglich natürlichen Terrains geführt hat, wurde dieser im Rahmen des Studienauftrags rekonstruiert und als Grundlage für die weitere Projektentwicklung herangezogen. Mit Ausnahme einzelner, begründeter Bereiche wurde dieses natürliche Terrain auch als massgebendes Terrain für die Überbauungsordnung übernommen (vgl. Kapitel 4.4).

Die Setzung der Bauten sowie die Anordnung der verschiedenen Aussenräume und Freiflächen nehmen stark Rücksicht auf den natürlichen Terrainverlauf und fügen sich in die bestehende Topografie bzw. in das Orts- und

Landschaftsbild ein. Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV im Umfang von mind. 400 m² ist im Nordwesten der Überbauung in der Geländemulde des Aspigrabens angeordnet und planerisch gesichert. Damit wird eine zweckmässige Nutzung der Fläche als grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ermöglicht, ohne den natürlichen Terrainverlauf durch umfangreiche Geländeanpassungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen wesentlich zu verändern. Aufgrund des natürlichen Terrainverlaufs und insbesondere des durch den Aspigraben geprägten Geländeeinschnitts lässt sich die grössere Spielfläche jedoch nicht in einer «annähernd rechteckigen Form» mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von 2:1, einer Mindestbreit von i.d.R. 14m und mit einer Fläche von 400 m² ausbilden, ohne mittels Abgrabungen oder Aufschüttungen erheblich in das natürliche Terrain einzugreifen. Bereits die Zwischenbesprechung zu den verschiedenen Projektansätzen während des Studienauftrags hat aufgezeigt, dass die Erfüllung dieser formalen Erstellungspflicht auf Schwierigkeiten stösst. Das Beurteilungsgremium hielt bereits damals fest, dass eine zusammenhängende, ebene Fläche von mind. 300 m² vorzusehen und sinnvoll ist, die restliche Fläche bis zum Soll-Mass (abhängig von der Anzahl der Familienwohnungen der Überbauung) ist gemäss den kantonalen Anforderungen zu erbringen. Eine gemäss Baugesetzgebung «gut proportionierte» bzw. annähernd rechteckige Form mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von 2:1, einer Mindestbreit von 13 m und mit einer Fläche von bis zu 350 m² ist nachweislich realisierbar (vgl. Abb. 20).

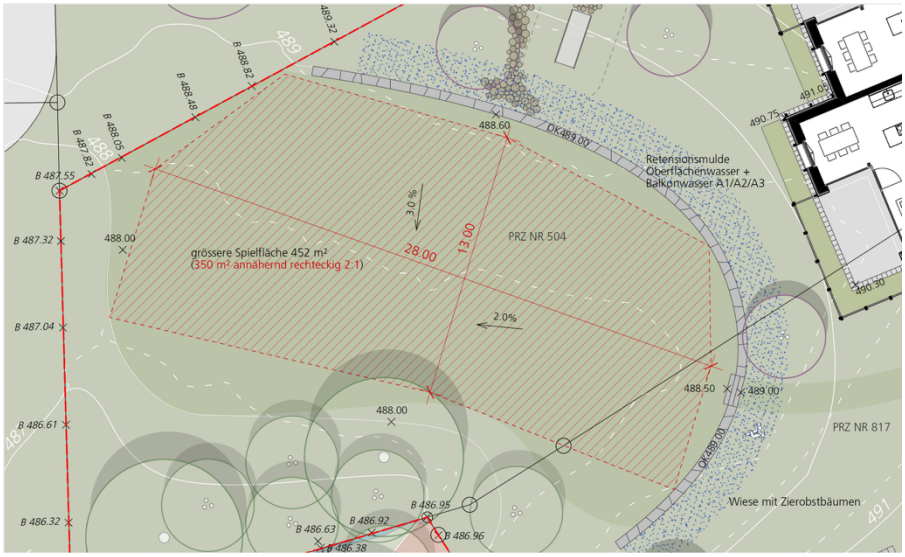


Abb. 20 Mögliche annähernd rechteckige grössere Spielfläche im Umfang von 350 m²

Gemäss Art. 45 Abs. 3 und Art. 46 Abs. 2 BauV (insb. letzter Satz) kann in bestimmten Fällen oder wenn besondere Umstände vorliegen die gesetzlich geforderte Mindestfläche für grössere Spielflächen im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde angemessen herabgesetzt werden.

Im kantonalen Merkblatt bzgl. Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen wird weiter ausgeführt, dass die erforderliche Mindestfläche angemessen reduziert werden kann, wenn steiles Gelände eine grössere zusammenhängende Spielfläche verunmöglicht und deren Realisierung

Abgrabungen oder Aufschüttungen bedingen würde, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend von besonderer Bedeutung. Der Erhalt und die Ablesbarkeit des natürlichen Terrainverlaufs des Aspigrabens bilden zentrale Grundsätze der ZPP und waren sowohl für den Studienauftrag als auch für die Erarbeitung der UeO massgebend. Eine annähernd rechteckige Ausgestaltung der grösseren Spielfläche würde erhebliche Eingriffe in das natürliche Terrain erfordern, grössere Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich machen und damit die verträgliche Einbettung der Überbauung und deren Aussenräume in das Orts- und Landschaftsbilds wesentlich beeinträchtigen. Ein solcher Eingriff erscheint im Verhältnis zum Nutzen einer gemäss Gesetz gut proportionierten, annähernd rechteckigen grösseren Spielfläche von mind. 400 m^2 und einer Mindestbreite von i.d.R. 14 m nicht verhältnismässig. Die an den Terrainverlauf angepasste, runde Ausgestaltung der grösseren Spielfläche, gemäss Richtprojekt von aktuell 400 m^2, trägt demgegenüber sowohl den Anforderungen an den Mindestumfang der grösseren Spielfläche als auch dem übergeordneten Ziel des Erhalts der prägenden Topografie des Aspigrabens Rechnung. Nicht jedoch der «guten Proportion». Aus diesem Grund wird die Projektträgerschaft die angemessene Herabsetzung der Mindestfläche für eine grössere Spielfläche zusammen mit den weiteren Baugesuchsakten bei der Baubewilligungsbehörde einreichen.

4.6 Umweltaspekte

Lärmschutz

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III innerhalb der UeO «Aspi» ist sichergestellt.

Retention und Versickerung

Die Unterbauung mit unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten wird auf maximal 50 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung begrenzt. Damit bleibt ein möglichst grosser Anteil unversiegelter Flächen erhalten. Sowohl die Grünräume als auch die öffentlichen Aussenräume sind versickerungsfähig auszugestalten.

Das Meteorwassermanagement ist bereits detailliert ausgearbeitet und über entsprechende Festlegungen in der Überbauungsordnung gesichert. Die Einleitung wird auf maximal 40 l/s/ha begrenzt; das darüber hinaus anfallende Meteorwasser wird zurückgehalten. Aufgrund der mässigen Versickerungseignung des Bodens liegt der Schwerpunkt auf der Retention. Entsprechende Massnahmen auf den Dächern und im Aussenraum ermöglichen eine Kombination aus Retention und kontrollierter Ableitung in den Schnellgraben.

4.7 Verkehr und Erschliessung

Auswirkungen auf das Strassennetz

Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Hauptstrasse über den Aspiweg. Die zusätzlich generierten Fahrten, welche aufgrund der neuen Wohnungen entstehen, sind für die Netzbelastung des übergeordneten Strassennetztes vernachlässigbar. Zudem wird der Anschluss an die Kantonsstrasse und die Sichtbeziehungen verbessert. In der Vorprüfung der UeO wurde verlangt,

dass zusätzlich generierte Fahrtenaufkommen infolge geplanter Parkplätze zu ermitteln und damit den Bezug zur Geringfügigkeit zu machen, sowie eine Einschätzung zur Zulässigkeit der Rechtwinkligkeit der Besucherparkplätze zu treffen. Der Nachweis der genügenden Erschliessung sowie der genügenden Verkehrssicherheit auf dem Aspiweg wurde mit dem ergänzten Factsheet Erschliessung Aspi Bellmund, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 17.09.2026 erbracht (vgl. Beilage 2). Die Kurzgutachten kommt zum Schluss, dass die zusätzlichen Fahrten, welche durch die Wohnnutzung generiert werden (ca. +18 Fz. in Spitzenstunde), die Strasse und der Knoten problemlos abwickeln kann. Die Menge ist sehr gut verträglich bzw. gering. Weiter zeigt das Gutachten, dass die geplante Parkierungssituation an der Oberfläche für Besuchende bei den vorliegenden Verhältnissen (Aspiweg = Stichstrasse / Sackgasse, sehr geringes Verkehrsaufkommen, wenig Langsamverkehr) absolut angemessen, zweckmässig und aus Sicht der Verkehrsingenieursbüros so auch problemlos vertretbar ist. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Erschliessungssituation und vor allem die Ausgestaltung des Anschlusses bereits vorgängig bilateral mit dem Kanton besprochen und entsprechenden den Anforderungen angepasst wurde.

Fusswegverbindung

Mit der arealbezogenen Wegverbindung werden die Gebäude der Überbauungsordnung für den Fussverkehr ideal und sicher an die gemeinschaftlichen Plätze sowie an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Wegverbindungen sind autofrei ausgestaltet und weisen eine hohe Sicherheit auf. Hinter der Senkrechtparkierung ist kein Fuss-/Gehweg vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt über den siedlungsorientierten «Aspiweg» im Mischverkehr, welcher zudem verkehrsberuhigt wird. Die Fussgängerfrequenz sowie die Velofrequent sind für die Sackgasse «Aspiweg» sind von untergeordneter Bedeutung. Zudem ist auch die Umschlaghäufigkeit für die Besucherparkplatze von untergeordneter Bedeutung. Alle Sichtfelder sind eingehalten.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der UeO «Aspi» werden Bestimmungen zur Erschliessung durch den MIV festgesetzt. Das Planungsgebiet soll oberirdisch autofrei ausgestaltet werden. Die Parkplätze für Bewohnende werden unterirdisch angeordnet. Entlang des Aspiwegs wird eine geringe Zahl an Parkplätzen für Besuchende und Kundschaft bereitgestellt. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mit den Postautolinien Nr. 86 und Nr. 87 ebenfalls gewährleistet.

Abstimmung Sanierung Ortsdurchfahrt

Die Überbauungsordnung mit ausgebautem Strassenabschluss wurden auf das Strassenbauprojekt «Sanierung Ortsdurchfahrt» abgestimmt. Der Ingenieurplan des Strassenanschlusses inkl. Überprüfung Schleppkurven VSS und Sichtweiten wird den Genehmigungskaten zur Kenntnis beigelegt.

Notzufahrt

Mit der UeO «Aspi» wird der Raumbedarf für die Notzufahrt gesichert sowie die notwendigen Anforderungen an die Notzufahrt festgesetzt. Die in den Überbauungsvorschriften festgelegten maximalen Fassadenhöhen überschreiten teilweise die gemäss FKS-Richtlinie massgebende Höhe für kleine Gebäude. Daraus können erhöhte Anforderungen an die Notzufahrt resultieren. Bei den festgelegten Fassadenhöhen in der Überbauungsordnung handelt es sich jedoch um zulässige Maximalmasse und nicht um die im Bauprojekt tatsächlich vorgesehenen Höhen. Das Richtprojekt stellt noch kein

Bauprojekt dar, weshalb die konkreten Anforderungen an die Feuerwehrzufahrt erst anhand der effektiv realisierten Fassadenhöhen abschliessend bestimmt werden können. Im Rahmen des bereits ausgearbeiteten Baugesuchs wurden die Anforderungen der Feuerwehr geprüft und bei der Projektierung berücksichtigt.

4.8 Vereinbarungen

Dienstbarkeitsvertrag Sichtberme

Im Rahmen der geplanten Überbauung wurde zur Sicherung der Sichtberme sowie für die Landbeanspruchung auf der Parzelle Nr. 561 ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen und die entsprechende freizuhaltende Fläche im Grundbuch angemerkt.

Vereinbarung Terrainanpassungen

Um den Terrainunterschied hin zur Kulturlandschaft weich und möglichst natürlich zu gestalten sowie dem Planungszweck der ZPP – einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung – gerecht zu werden und gleichzeitig Art. 21 des Baureglements (sicherzustellen eines guten Übergangs zwischen den Grundstücken) einzuhalten, hat die Projektträgerschaft mit den betroffenen Anrainern der Parzellen Nrn. 321 und 1369 für den Grenzbereich der Grundstücke Nrn. 817 und 1369 eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen.

5. Planerlassverfahren

5.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122/7 BauV

Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen werden im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Verabschiedung z. Hd. der Vorprüfung

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Zonenplan- und Baureglementsänderung, wurde durch die Spezialkommission beraten und am 30. Oktober 2025 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 24. November 2025 beraten und zuhanden der freiwilligen Vorprüfung verabschiedet. Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird zusammen mit der Überbauungsordnung zur freiwilligen Vorprüfung eingereicht.

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. August 2026 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auch zur geringfügigen Zonenplan- und Baureglementsänderung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde und der Projektträgerschaft bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 24. November 2025 ist im Anhang 1 ersichtlich.

Verabschiedung z. Hd. Öffentliche Auflage

Die Spezialkommission hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 12. Oktober 2026 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 26. Oktober 2026 beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Bekanntmachung sind ausstehend.

5.2 Erlass der Überbauungsordnung

Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Das Planerlassverfahren für den Erlass der Überbauungsordnung (UeO) richtet sich nach Art. 58 ff. BauG. Die UeO wird aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Die Mitwirkung wurde daher bereits im Rahmen der Festlegung der ZPP im Zonenplan und Baureglement gewährt. Aus diesem Grund ist keine weitere Mitwirkung erforderlich. Das Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Verabschiedung z. Hd. der Vorprüfung

Die Überbauungsordnung wurde durch die Spezialkommission beraten und am 30. Oktober 2025 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 24. November 2025 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. August 2026 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Überbauungsordnung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde und der Projektträgerschaft sowie in Rücksprache mit dem AGR bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 24. November 2025 ist im Anhang 1 ersichtlich.

Verabschiedung z. Hd. Öffentliche Auflage

Die Spezialkommission hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 12. Oktober 2026 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 26. Oktober 2026 beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Beschlussfassung sind ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung