



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

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

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

G.-Nr.: 2024.DIJ.11762

18. Februar 2025

Zollikofen

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Q «Steinibachgrube» und Überbauungsordnung (UeO) Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube»

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Juni 2024 ist bei uns die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Q «Steinibachgrube» und die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1:2'000 (vom Mai 2024)
- Änderung Baureglement (vom Mai 2024)
- Überbauungsplan 1:750 (vom Mai 2024)
- Überbauungsvorschriften (vom Mai 2024)
- Änderung Richtplan «Siedlung», Massnahmenblatt S-4b (vom 20. September 2023)
- Erläuterungsbericht (vom Mai 2024)
- Mitwirkungsbericht (vom 18. März 2024)
- Werkstattverfahren-Richtprojekt «Steinibachgrube» (vom August 2023)
- Schlussbericht mit Projektdokumentation (vom 20. Juni 2023)
- Ausgangszustand Natur (vom 21. Juni 2022)
- Factsheet Verkehr (vom 8. April 2024)
- Beurteilung Strassenlärm (vom 28. August 2023)
- Aussenlärmuntersuchung (vom 8. Juli 2022)
- Geotechnischer Bericht, technische Untersuchung und Vorabklärung Bodenschutz (vom 12. Dezember 2022)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, E-Mail vom 14. Juni 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, E-Mail vom 3. Juli 2024
- Bundesamt für Strasse (ASTRA), Stellungnahme vom 3. Juli 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 4. Juli 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), Fachbericht vom 9. Juli 2024

- TBA, Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 11. Juli 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 15. Juli 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 15. Juli 2024
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland (AWE), Mitbericht vom 16. Juli 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 17. Juli 2024
- LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 15. August 2024
- Regionalkonferenz Bern–Mittelland (RKBM), Mitbericht vom 1. November 2024

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

2. Ausgangslage

Das am südlichen Rand der Gemeinde Zollikofen liegende Gebiet «Steinibachgrube» zeichnet sich auf Grund seiner Lage aus. Das Gebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, befindet sich in der Nähe des Erholungsgebiets entlang der Aare und stellt eine attraktive Wohnlage dar. Daher plant die Grundeigentümerschaft auf dem Areal eine dicht und qualitätsvolle Wohnüberbauung mit attraktiven Aussenräumen zu erstellen. Hierfür wurde zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde ein gesamtheitliches Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept erarbeitet und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Erarbeitung der ZPP Q «Steinibachgrube» und der UeO Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Q «Steinibachgrube» und der UeO Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Siedlung

Für die Entwicklung des Richtprojekts wurde kein Konkurrenzverfahren gemäss SIA 142/143 gewählt, sondern auf ein Dialogverfahren mit einem Team und Workshops mit einer Jury zurückgegriffen. Im Workshopbericht wird zwar auf S. 8 formuliert, dass verschiedene Varianten getestet wurden. Diese sind im

Schlussbericht des Workshopverfahrens jedoch nicht ersichtlich. Am Workshopverfahren nahmen zwei Sachjuror:innen, drei unabhängige Fachjuror:innen und drei Expert:innen ohne Stimmrecht teil. Das Bearbeitungsteam stellte gleichzeitig einen der Sachjuroren. Der Schlussbericht führt nicht aus, weshalb sich die gewählte Variante im Vergleich zu den anderen Varianten als besonders geeignet erwiesen hat. Angesichts der gegenüber dem städtebaulichen Kontext neu eingeführten gröberen Körnung und Volumetrie sowie der Setzung fehlt eine Erläuterung, inwiefern die gewählte Variante besser aus der Ortsanalyse abgeleitet ist, besser zum vorgefundenen baulich-freiräumlichen Kontext passt und höhere Freiraumqualitäten aufweist. Das RGSK-Massnahmenblatt für Einzonungen hält als Massnahme ein Verfahren gemäss SIA 142 oder 143 fest. Grund ist, dass Verfahren mit mehreren Büros und unabhängigen Beurteilungsgremien ein breiteres Spektrum möglicher Lösungen ergeben und dadurch besser abgestützte Entscheide ermöglichen. Dies ist erfahrungsgemäss auch für die Gemeinden hinsichtlich grösserer Planungssicherheit von Vorteil. Denn der hohe Qualitätsanspruch von SIA-Verfahren ist besonders gut in der Lage, einen Freiraum- bzw. Kulturlandverlust gegenüber der Bevölkerung zu legitimieren. In der ZPP und UeO sind die gemäss Massnahmenblatt BM.S-VW.1, Massnahme 2, geforderten Bedingungen für Einzonungen nicht berücksichtigt. ZPP und / oder UeO müssen bei Einzonungen ein qualifiziertes Verfahren gemäss SIA 142 oder 143 vorsehen. Gestützt auf Art. 99a Abs. 2 Lit. f BauV ist im Schlussbericht aufzuführen, weshalb sich die gewählte Variante im Vergleich zu den anderen Varianten als besonders geeignet erwiesen hat.

GV

4. Verkehr

4.1 Verkehr allgemein und Kantonsstrasse

Die UeO grenzt nicht direkt an eine Kantonsstrasse, jedoch liegt die Bernstrasse (Kantonsstrasse Nr. 1 Murten-Bern-Rothrist) in unmittelbarer Nähe. Der OIK II stellt sich die Frage, ob die unmittelbare Abfolge von drei Knoten mit Bahnübergang mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 550 Fahrten / Tag reibungslos und sicher funktioniert: Bürgerweg / Hübeliweg = Rechtsvortritt, Hübeliweg / Aarstrasse = Spezial-Markierung, Bahnübergang = bedarfsgeregelt, Aarstrasse / Bernstrasse = LSA-geregelt. Es bestehen viele Querungen und Verteilknoten auf engstem Raum (u.a. für den Langsamverkehr, für der MIV, für Lastwagen und die Eisenbahn). Gemäss Factsheet Verkehr vom 8. April 2024 (S. 17) soll in der weiteren Planung aufzuzeigen sein, dass die Räumungszeiten zwischen Bahngleise und Bernstrasse ausreichen oder ob die LSA-Steuerung angepasst werden muss. Damit einhergehend sei auch eine Prüfung der Zweckmässigkeit der vorherrschenden Spezial-Markierung an der alten Tiefenaustrasse angezeigt und vorgezogene Haltebalken könnten zur Klärung der Situation beitragen.

Wie bereits bilateral zwischen dem OIK II und der Gemeinde besprochen, stellt der OIK II weniger die Kapazität in Frage, als dass die sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsarten aufzuzeigen sei:

- Fussgänger- und Veloführung
- Schulweg
- Unmittelbare Bahnhofsnähe (Zug fährt bald - Stress)
- Veloführung in der Einstellhalle (auch für SchülerInnen sicher?)

Der OIK II ist der Ansicht, dass das ganze System bereits vor Genehmigung der Planung koordiniert betrachtet und geregelt werden sollte. Die genügende und funktionierende Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden ist vor dem Erlass der Planung nachzuweisen und sicherzustellen. Nach Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die genügende Erschliessung sichergestellt ist. Es muss bereits auf Stufe UeO aufgezeigt und sichergestellt werden, dass die Erschliessung genügt oder gegebenenfalls angepasst werden muss. Um dies sicherzustellen, müssen die oben genannten Querungen und Verteilknoten schon auf Stufe UeO mitgedacht werden. **GV**

4.2 Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt sehr nahe (200-400 m abhängig vom Standort im Areal) an der S-Bahn-Station «Steinibach» mit Verbindungen von / nach Bern und an der Haltestelle der Buslinie 36 von / nach Zollikofen–Münchenbuchsee resp. Bern Wankdorf–Bern Breitenrain. Auch die S-Bahn-Haltestelle Worblaufen mit Verbindungen ins Worblental und Richtung Jegenstorf–Solothurn ist in Gehdistanz erreichbar. Der Anschluss des Planungsgebiets ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über den Knoten Bernstrasse / alte Tiefenaustrasse. Gemäss Factsheet Verkehr vom 8. April 2024 kann dieser Knoten den durch das Projekt erwarteten Mehrverkehr abwickeln. Die Leistungsfähigkeit des Knotens in der Abendspitzenstunde erfahre keine kritische Änderung, sie verbleibe bei einem LOS D (S. 16). Über diesen Knoten verkehren die Buslinien 33 «Ittigen–Worblaufen–Bremgarten» und 36 «Münchenbuchsee–Zollikofen–Bern Breitenrain». Insbesondere die Linie 36 leidet unter sehr starker Verspätungsanfälligkeit. Die Aussagen des Fact-sheets zum Einfluss des Projekts auf die Leistungsfähigkeit des Knotens sind daher für den Busbetrieb entscheidend. Eine allfällige Anpassung der LSA-Steuerung – wie im Factsheet auf S.17 erwähnt – darf nicht zu Lasten des ÖV gehen. **H**

4.3 Veloverkehr

Damit die Sicherheit auf der Velofreizeitroute gewährleistet werden kann, müssen die Sichtbermen bei der Ausfahrt Einstellhalle zwingend eingehalten und frei von Sichtbehinderungen sein. **H**

Das Gebiet ist für den Veloverkehr gut erschlossen. Deshalb empfiehlt der OIK II, mehr Abstellplätze – als gemäss Bauverordnung minimal notwendig sind – zu realisieren. Weiter sollten die Abstellplätze einfach und sicher erreichbar sein und auch genügend Platz für Spezialvelos und Veloanhänger bieten. Weiter empfiehlt der OIK II möglichst viele Abstellplätze davon zu überdecken. **E**

5. Lärmschutz

Bei Neueinzonungen müssen die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden. Es gelten damit die Planungswerte. Gemäss Gutachten der Grolimund und Partner AG vom 28. August 2023 werden diese an einzelnen Fassadenteilen um 1-2 dBA überschritten. Aufgrund der geringen Höhe der Überschreitungen geht das DLZ davon aus, dass die Anforderungen LSV Art. 29 durch Grundrissoptimierungen oder Massnahmen am Gebäude erfüllt werden können. Die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind bereits auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümergebunden zu sichern (siehe Genehmigungsvorbehalt zu Abs. 4 in Kap. 8.2). **GV**

Im Kapitel 6.8 des Erläuterungsberichts (EB) ist von den Immissionsgrenzwerten die Rede. Massgebend bei einer Einzonung ist allerdings Art. 29 der LSV und somit die Planungswerte. Wir bitten die Gemeinde den EB entsprechend zu korrigieren. **H**

Das beigelegte Lärmgutachten hat die Lärmemissionen (Eisenbahnlärm) für die Parzelle Nr. 243 anhand einer Flächenberechnung und fiktiven Gebäudekörper geprüft. Die Planungswerte werden sowohl in der Nacht als auch am Tag eingehalten. Bei der Auslegung des endgültigen Projekts ist gemäss AÖV ein neues Lärmgutachten beizufügen, das die Einhaltung der maximalen Planungswerte bestätigt. **H**

Das ASTRA weist darauf hin, dass sie im vorliegenden Fall gemäss Lärmschutzverordnung nicht lärmsanierungspflichtig sind und daher keine Lärmschutzmassnahmen zu treffen haben. Entsprechend können dem ASTRA keine Kosten für Lärmschutzmassnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auferlegt werden. Es liegt an den zuständigen Behörden abschliessend zu prüfen, ob die Lärmschutzmassnahmen für die geplanten Bauten den gesetzlichen Anforderungen genügen. Müssen allfällige Lärmschutzmassnahmen auf den Anlagen der Nationalstrasse, bzw. innerhalb der Baulinien erstellt werden, müssen diese vorgängig durch das ASTRA verfügt bzw. bewilligt werden. Sämtliche Kosten müssen durch den Bewilligungsnehmer getragen werden. **H**

6. Waldrechtliche Beurteilung

Der vorliegende Überbauungsplan (UeP) sieht die Einrichtung einer Wald-Baulinie vor. Wald-Baulinien können dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind (Art. 34a Abs. 1 KWaV). Weiter können Wald-Baulinien dort festgelegt werden, wo eine Waldgrenze entlang einer im Gelände sichtbaren Linie nahe der Bauzone verläuft. Im vorliegenden Fall trifft beides zu. Die Einrichtung einer Wald-Baulinie ist nach Art. 26 Abs. 1 KWaG an das Vorliegen besonderer Verhältnisse gebunden. Im EB ist diesbezüglich keine Begründung aufgeführt. Für die Wald-Baulinie sind die besonderen Verhältnisse im EB aufzuführen. **GV**

Die Wald-Baulinie wird im UeP (und weiteren Dokumenten) fälschlicherweise mit «Waldbaulinie» bezeichnet. Dieser Begriff ist rechtlich für einen anderen Zweck reserviert. Der falsche Begriff «Waldbaulinie» ist in allen Dokumenten durch «Wald-Baulinie» zu ersetzen. **GV**

Im Art. 26 der Überbauungsvorschriften (UeV) wird festgehalten, dass der minimale Waldabstand für Gebäude 25 m beträgt. Es werden keine weiteren Ausnahmen definiert. Hingegen ist im UeP festgehalten, dass innerhalb der Wald-Baulinie ein Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume eingerichtet werden soll. Gemäss Art. 15 Abs. 2 UeV sollen die Aussenräume entsprechend dem Richtplankonzept 2023 gestaltet werden. Aus diesem wiederum ist ersichtlich, dass in den gemeinschaftlichen Aussenräumen Familiengärten, Spielplätze und Fusswege angelegt werden sollen. Es ist aus dem Konzept nicht eruierbar, ob hierzu auch Bauten gehören. Durch den Art. 15 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2 UeV wird dies suggeriert und mit Art. 11 der UeV werden auch gewisse Bauten festgehalten.

Mit der Einrichtung einer Wald-Baulinie, die sich nur auf Gebäude bezieht, aber keine weiteren Ausnahmen definiert, entsteht die Situation, dass für Kleinbauten dennoch eine waldrechtliche Ausnahmegewilligung eingeholt werden muss. Die Einrichtung einer Wald-Baulinie hat aber unter anderem zum Zweck, den gesetzlichen Waldabstand für Bauten und Anlagen dauerhaft planerisch festzuhalten. Dies damit in nachfolgenden Baubewilligungsverfahren die Prozesse vereinfacht und Kosten gespart werden können. Die Definition der weiteren Ausnahmen muss unter Vorgaben des AWN erfolgen (Art. 26 Abs. 1 KWaG). Art. 26 UeV (oder alternativ Art. 11 UeV) ist mit einem neuen Absatz zu ergänzen. Darin ist in Absprache mit dem AWN zu regeln, welche Kleinbauten und Anlagen zwischen der Wald-Baulinie und der Waldgrenze möglich und welche Mindestabstände einzuhalten sind. **GV**

Beim Vorliegen einer Wald-Baulinie werden Baugesuche, welche den kantonalen Waldabstand von 30 m unterschreiten, jedoch die Wald-Baulinie oder entsprechende Notationen in der UeV einhalten, nicht mehr durch das AWN beurteilt. **H**

Bezüglich Haftung gilt der Art. 27 KWaG: «Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.» **H**

Das Richtprojekt wird in der Freiraumkonzeption durch den Art. 15 UeV verbindlich erklärt. Es ist nicht abschliessend eruierbar, was alles zur Freiraumkonzeption gehört. Das Richtprojekt bezieht im Teil «Anknüpfen» und «Ringsystem» das Waldareal mit ein. Gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Die Beplanung von Waldareal erfolgt durch regionale Waldpläne (Art. 5 KWaG). Eine Beplanung von Waldareal mit einer kommunalen Nutzungsplanung oder verbindlichen Bestandteilen davon ist somit unzulässig. Wir bitten die Gemeinde im EB (Kap. 2.3) festzuhalten, dass das Richtprojekt 2023 für das Waldareal keine Verbindlichkeit hat. **H**

7. Naturschutz

Im Gutachten «Ausgangszustand Natur» wie auch im EB fehlt ein Hinweis auf Tiere. Die Steinibachgrube war lange ein wichtiger Lebensraum von vier Amphibienarten. Alle Amphibien sind in der Schweiz geschützt. Im Perimeter des Vorhabens sind neuere Vorkommen der Kreuzkröte bekannt und es ist nicht auszuschliessen, dass andere Arten ebenfalls noch vorkommen und diesen Raum zumindest als Wanderroute benutzen. Weiter ist die Hecke als «schützenswerter» Lebensraum erwähnt, es fehlt aber ein Hinweis auf den 3 m Krautsaum der Hecke, der ebenfalls Teil des geschützten Lebensraumes ist.

Es ist zwar richtig, dass die «Talfettwiese» als Lebensraum nicht geschützt ist. Im EB wird jedoch nicht darauf hingewiesen, dass die Wiese als Biodiversitätsförderfläche (BFF) für zusätzliche Beiträge angemeldet wurde. Das Gutachten «Ausgangszustand Natur» erwähnt die Feststellung von Qualitätsstufe II anlässlich einer Kontrolle auf Wunsch des Bewirtschaftenden. Die Artenliste der Wiese zeigt zudem, dass noch Arten eines Trockenstandortes vorhanden sind. Es wird nicht nachvollziehbar dargelegt, warum der im Zonenplan von 2018 festgehaltene Trockenstandort nun nicht mehr vorhanden sein soll. Art. 59 des Gemeindebaureglements (GBR) schützt die ausgeschiedenen Trockenstandorte und verbietet unter anderem das Ausbringen von Dünger, eine Veränderung wegen Nährstoffeintrag kann also ausgeschlossen werden. Es soll nicht die Beurteilung der Vegetation im «Ausgangszustand Natur» in Frage gestellt werden, aber es ist durchaus denkbar, dass für das Gebiet der Gemeinde Zollikofen diese Vegetation genügend artenreich ist, um in ein Inventar der Trockenstandorte aufgenommen zu werden. Die Wiese kann gemäss ANF als qualitativ voll bezeichnet werden und die Zerstörung dieses Lebensraumes muss kompensiert werden. Im untersten Teil der Parzelle ist uns zudem ein Vorkommen der Kleinen Traubenhyazinthe bekannt, eine gefährdete und geschützte Pflanzenart (Art. 31 NSchG, Anhang 1 NSchV) und Zielart der Umweltziele Landwirtschaft.

Das Vorkommen von geschützten Pflanzen, Tieren und Lebensräumen (Art. 18 NHG) bedingt bereits für die definitive Planung der UeO und der ZPP den Einbezug einer ökologisch ausgebildeten Person. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen der UeO zu erarbeiten. Weiter müssen Ersatzmassnahmen (Art. 18 Abs. 1ter NHG) für die Zerstörung des kommunalen Trockenstandortes vorgeschlagen und der ANF unterbreitet werden. Sofern die Prüfung ergibt, dass Massnahmen erforderlich sind, hat ein KoG zu erfolgen und die Gemeinde hat die entsprechenden Vorrichtungen zu tätigen (Ausnahmegesuch, Ersatzflächen etc.; siehe oben). **GV**

Als Ersatzmassnahme ist ebenso eine Vergrösserung des Krautsaumes der Hecke ohne Pflanzung von Bäumen und mit extensiver Schnitt-Nutzung zu prüfen. **GV**

Zum Schutz der Amphibienvorkommen ist ein Konzept zu erarbeiten, wie in der Überbauung verhindert werden soll, dass die auf der Baustelle entstehenden Kleinstrukturen (Löcher, Fahrspuren usw.) wie auch der Neubau selbst (allenfalls Planungsanpassungen nötig), zu Fallen für die Amphibien werden. Die Gestaltung des Aussenraumes muss eine Querung durch die wandernden Amphibien ermöglichen. **H**

Die ANF empfiehlt für die Begrünung bei der Aussenraumgestaltung Saatgut von der bestehenden Wiese des kommunalen Trockenstandortes, oder aus einer artenreichen Wiese der gleichen Region zu gewinnen. Es ist auch die Direktsaatmethode mit Verwendung von Schnittgut möglich. **E**

Das Vorkommen der geschützten Kleinen Traubenhyazinthe muss im Frühjahr (März-Anfang April) überprüft, und die gefundenen Pflanzen an einen geeigneten, neuen Standort verpflanzt werden. Die ebenfalls an der Böschung beim Weg gefundene Weinberg-Traubenhyazinthe, ist nicht geschützt, kann aber gleichzeitig verpflanzt werden, da sie den gleichen Lebensraum besiedelt und so auch eine Verwechslung der beiden Arten ausgeschlossen werden kann. Die ANF bittet um ein Konzept und eine Dokumentation der Verpflanzung. **H**

8. Zone mit Planungspflicht

8.1 Änderung Zonenplan

Vorliegend wird eine Fläche im Umfang von 2.4 ha eingezont. Davon ist auch Kulturland betroffen, folglich sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Standortnachweis (Art. 8a Abs. 2 bst. a BauG)
- Mindestdichte von 0.9 (Art. 11c Abs. 1 BauV)
- EGK D (Art. 11d Abs. 1 BauV)
- Rechtliche Sicherstellung (Art 126a f. BauG)

In Ziff. 6.3.1 des EB wird erläutert, dass gemäss REK 2015 das ermittelte Defizit betreffend Mengengerüst nur teilweise durch Umstrukturierungen und Verdichtungen abgedeckt werden können, und diesbezüglich Einzonungsgebiete geprüft wurden («Steinibachgrube» war ein solcher «geeigneter» Standort nebst «Buschi»). Was jedoch vorliegend fehlt, ist eine Plausibilisierung darüber, ob der Bedarf gemäss 2015 nach wie vor aktuell ist. Es sind nunmehr über 10 Jahren seit dieser Berechnung vergangen. Die Gemeinde hat entsprechend im EB zu ergänzen, weshalb der damals berechnete Bedarf und die damaligen Erläuterungen auch nach wie vor aktuell sind. **GV**

Die rechtliche Sicherstellung fehlt und muss durch Gemeinde nachgeholt sowie geeignet in Planungsinstrumenten (hier ZPP) gesichert werden (Art. 126a ff. BauG). **GV**

Die vertragliche Bauverpflichtung oder die bedingte Einzonung sind der angeordneten Bauverpflichtung vorzuziehen. **H**

8.2 Baureglement

Allgemein	Die Gestaltungsgrundsätze betreffend Bepflanzung sind aus Sicht Naturschutz sehr unverbindlich. Die ANF bittet die Gemeinde, diese aussagekräftiger umzuformulieren. H
Abs. 2	Der «Quartierplatz» wird nicht näher definiert. Die Vorschrift ist somit nicht präzise genug, um grundeigentümerverbindlich wirken zu können. Es ist zu definieren, wo dieser «Quartierplatz» im Perimeter ist. Wenn er im UeP festgelegt werden soll, ist darauf hinzuweisen (Bspw. Art. 5 Abs. 2 UeV). GV
Abs. 3	Die für verbindlich erklärten Inhalte des Richtprojektes müssen im Anhang des GBR aufgenommen werden. GV
Abs. 4	Gemäss Lärmgutachten werden selbst die Planungswerte, nicht nur die Immissionsgrenzwerte, überschritten. Bei Einzonungen sind die Planungswerte massgebend. Es ist entweder hier in Abs. 4, oder aber in den UeV (wo keine Lärmvorschriften dies näher regeln) stufengerecht und verbindlich festzuhalten, dass die zu treffenden Massnahmen sich aus dem Lärmgutachten vom 28. August 2023 (Ziff. 3/4) ergeben müssen. GV Welche Massnahme genau dann gewählt wird, kann im Baubewilligungsverfahren entschieden werden. H
Abs. 5	Lemma 1: Im ersten Lemma wird erneut der «Quartierplatz» erwähnt. Dieser ist genauer zu definieren (vgl. GV zu Abs. 2). GV Lemma 2: Aus den ZPP-Bestimmungen ist nicht nachvollziehbar, was das «Konzept der Grünen Mitte» ist. Weiter ist unklar, welchen Verbindlichkeitsgrad das

	<p>Wort «umzusetzen» hat. Wenn es verbindlich sein soll, so muss auch klar werden, was das Konzept bedeutet (Definition des Begriffes im GBR oder aber verbindlicher Verweis auf das Richtprojekt mit Anhangsaufnahme). GV</p> <p>Die für verbindlich erklärten Inhalte des Richtprojektes müssen im Anhang des GBR aufgenommen werden. GV</p>
Abs. 7 (Lemma 2)	<p>Die hier erwähnte gewichtete Gesamtenergieeffizienz der höchsten Klasse ist durch «Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) der höchsten Klasse» zu ersetzen. Entsprechend dem Vortrag des Regierungsrates zur letzten Teilrevision des Energiegesetzes ist im Art. 16 Abs. 1 KEnG die höchste GEAK-Klasse gemeint. Der Abschnitt ist entsprechend zu streichen oder gemäss der obigen Anmerkung zu korrigieren. GV</p>

9. Überbauungsordnung

9.1 Überbauungsplan

Der UeP ist mit den Flächen für den Trockenstandort-Ersatz zu ergänzen (siehe Genehmigungsvorbehalt zu Kap. 7). **GV**

Bei der Hecke ist der zu diesem Lebensraum gehörende Krautsaum nicht erkenntlich, der Bauabstand ist korrekt, aber der Schutzstatus der krautigen Vegetation (Krautsaum) – in Hinblick auf bspw. das Materialdepot oder die Bauarbeiten – erscheint nicht auf dem Plan. Die ANF bittet die Gemeinde die Heckenfläche mit dem Krautsaum zu vergrössern und im UeP einzutragen. **H**

9.2 Überbauungsvorschriften

Art. 4	<p>Die Signatur «Zu- und Wegfahrt zum Areal» wird im UeP unter den Inhalten aufgeführt. In Art. 4 UeV wird dieser Punkt sowohl unter den Festlegungen als auch unter den Hinweisen aufgeführt. Soll die «Zu- und Wegfahrt zum Areal» eine Festlegung darstellen, dann ist Abs. 2 des vorliegenden Artikels entsprechend anzupassen. Ist dies anders gewollt (falls die Signatur doch ein Hinweis sein soll), dann sind die «Zu- und Wegfahrt zum Areal» im UeP in die Hinweise zu verschieben und Abs. 1 entsprechend anzupassen. GV</p>
Art. 7 Abs. 2	<p>Uns stellt sich die Frage, was mit dem «Höheren Gebäudeteil» gemeint ist und wie es genau vom «tieferen Gebäudeteil» abgegrenzt wird. Die Definition beider Gebäudeteile sowie deren Abgrenzung ist nachvollziehbarer zu umschreiben. GV</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde die Begrifflichkeiten wie folgt anzupassen: «(...) maximale Ausdehnung des obersten Vollgeschosses. Die übrigen Vollgeschosse dürfen über diese (...)». E</p>
Art. 10 Abs. 1	<p>Gemäss Art. 17 KEnG haben die Gemeinden beim Erlass von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf zu achten, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindert wird. Aus Sicht des AUE kann Art. 10 Abs. 1 UeV die optimale Nutzung von Sonnenenergie behindern. Es ist sicherzustellen, dass Solaranlagen von der Angabe einer maximalen Höhe ausgenommen werden. GV</p>
Art. 11 Abs. 1	<p>Für die genannten Bauten und Anlagen sind die Maximalmasse anzugeben (analog den Bauten von Abs. 2). GV</p>

Art. 15	Vorliegend wird eine Bepflanzung mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Arten sowie einheimischen Bäumen und Sträuchern erwähnt. Das im Jahr 2023 ausgearbeitete Richtprojekt ist nach Art. 15 UeV verbindlich für die Aussenraumgestaltung. Gemäss ANF ist das Richtprojekt betreffend Bepflanzung nur sehr vage gehalten. Daher bittet die ANF, die in den UeV hinsichtlich Aussengestaltung bestehende Lücke aussagekräftiger zu ergänzen. Weiter bittet die ANF den UeP ebenfalls entsprechend anzupassen. H
Art. 15 Abs. 2	Die für verbindlich erklärten Inhalte des Richtprojektes müssen im Anhang der UeV aufgenommen werden. GV
Art. 17 Abs. 1	Es gibt keinen «Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich» im UeP, insbesondere keinen «Aufenthaltsbereich». Der Wortlaut ist so anzupassen, dass klar ist, welche Festlegungen im UeP gemeint sind. GV
Art. 21 Abs. 2	Für die öffentliche Fuss- und Veloverbindung ist vorliegend ebenfalls eine Maximalbreite festzulegen. GV
Art. 22 Abs. 5	Der letzte Satz «In der Nähe der Hauszugänge» ist zu unpräzise. Wir bitten die Gemeinde die Bestimmung genauer zu umschreiben (vgl. auch Art. 11 Abs. 2 UeV). H
Art. 27	Uns stellt sich die Frage, was mit «wesentlicher Relevanz» gemeint ist. Wir bitten die Gemeinde diesen Punkt im EB nachvollziehbar zu erläutern. H
Art. 29	Uns stellt sich die Frage, was mit dieser Bestimmung bezweckt wird. Sofern es um die rechtliche Sicherstellung der Einzonung (Art. 126a ff. BauG) geht, ist dieser Artikel nicht präzise genug (vgl. GV zur ZPP). H
Art. 30	Es wird empfohlen, einen Abs. 2 aufzunehmen, welcher sich zum Inkrafttreten allfälliger Änderungen äussert. E
Artikel zu Ersatzmassnahmen	Die ANF erwartet in den UeV als Ersatzmassnahme für die Eingriffe eine wesentlich ökologischere Aussenraumgestaltung mit ausschliesslich einheimischem Pflanz- und Saatgut. Auch bei der Begrünung der Flachdächer, hat sich gezeigt, dass die oft verwendeten Pflanzen und Samen problematische Arten enthalten und die Verwendung von ausschliesslich einheimischem Material vorzuziehen ist. H

10. Weitere Empfehlungen und Hinweise

10.1 Naturschutz

Die aktuell als BFF angemeldeten, landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der Parzelle 243 Zollikofen müssen bei einer Überbauung beim LANAT, Abteilung Direktzahlungen durch die Bewirtschaftenden abgemeldet werden. Veränderungen in der Bewirtschaftung oder bauliche Veränderungen auf der Fläche erfordern eine Bewilligung. (Abteilung Direktzahlungen, Molkereistrasse 23, 3052 Zollikofen). Link zur Website: <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/landwirtschaft/biodiversitaet-landschaftsquali-taet.html>. **H**

10.2 Luftreinhaltung (stationäre Anlagen) sowie Lärmschutz (Industrie- und Gewerbelärm)

Östlich der Parzelle Nr. 243 besteht die Geflügelzuchtschule «Aviforum» mit mehreren Tierhaltungsanlagen. Gemäss EB (Kap. 6.9) werden die Mindestabstände gegenüber den geplanten Wohnbauten auf der Parzelle Nr. 243 eingehalten. Trotzdem könnte die Einzonung der Parzelle Nr. 243 bei der benachbarten

Geflügelzuchtschule «Aviforum» mit den bestehenden Tierhaltungsanlagen zu einer Anpassungspflicht führen und künftige Erweiterungen oder Änderungen an der Anlage würden erschwert oder gar verunmöglichlicht. **H**

Der Parzelle Nr. 243 soll von der Landwirtschaftszone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) in eine Wohnzone mit der ES II eingezont werden. Die Belastungsgrenzwerte (Lärmgrenzwerte) gelten immer am Immissionsort und nicht bei der Lärmquelle, respektive beim Lärmverursacher. Wenn ein Gewerbebetrieb (Bsp. Landwirtschaftsbetrieb) erweitert werden soll, muss er aufzeigen, dass er die Belastungsgrenzwerte gegenüber den nächsten lärmrelevanten Immissionsorten auf den benachbarten Parzellen einhalten kann. So muss die bestehende Geflügelzuchtschule «Aviforum», welche bis heute die Lärmgrenzwerte der ES III gegenüber der Parzelle Nr. 243 einhalten musste, neu die strengeren Grenzwerte der ES II einhalten. Eventuell müsste die Geflügelzuchtschule «Aviforum» lärmsaniert werden, die Kosten für die Lärmsanierung trägt die Geflügelzuchtschule «Aviforum». **H**

10.3 Belastete Standorte

Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und / oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24-27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. Das Formular zum Entsorgungskonzept «Entsorgungstabelle Bauabfälle» ist unter www.abfall.ch abrufbar. **H**

Der «Leitfaden zu den Anforderungen an ein Entsorgungskonzept sowie an ein Entsorgungsnachweis (Januar 2021)» ist unter www.bvd.be.ch abrufbar. **H**

Weiter wird auf folgendes Merkblatt hingewiesen, das beim geplanten Vorhaben zu beachten ist: «Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)». **H**

10.4 Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte gegen die ZPP Q «Steinibachgrube» und UeO Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube». Die allgemeinen Auflagen gemäss kantonalem «Merkblatt-Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» (April 2013) sind zu beachten. **H**

Allfällige Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase resp. die Belange betreffend Grundwasser (wie auch betreffend Versickerung) sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im (Bau-)Gesuch zu dokumentieren und darzustellen (projektspezifisch). Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen. **H**

10.5 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

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

11. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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:

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

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Javier García Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte (ASTRA, AUE-EN, TBA-DLZ, TBA-OIK II, AÖV, AUE-IMM, AWN-AWE, AWA, ANF und RKBM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Ecoptima AG, info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- AWN-Nagef
- Fachstelle Boden (LANAT)
- ASTRA
- AUE-EN
- TBA-DLZ
- TBA-OIK II
- AÖV
- AUE-IMM
- AWN-AWE
- AWA
- ANF
- RKBM
- AGR-Intern: ZID, SUR, FLM