

Zollikofen: ZPP Q und UeO Nr. 36 «Steinibachgrube»

Auswertung Vorprüfungsbericht inkl. Bereinigungsvorschlag, Stand 14.10.2025

EB = Erläuterungsbericht, SB = Schlussbericht, WS-Verfahren = Workshopverfahren

Hinweis: ~~blau / gestrichen~~ = Anpassungsvorschläge

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
1. Siedlung					
1	1	Es wird beanstandet das für die Entwicklung des Richtprojekts kein Konkurrenzverfahren gemäss SIA 142/143 gemäss RGSK-Massnahmenblatt gewählt wurde. 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 Frei-	GV	<p>Die Wahl des qualitätssichernden Verfahrens wurde beim Startgespräch mit dem AGR thematisiert. Mit dem Erhalt der Antwort des AGR vom August 2022 wurde das Workshopverfahren als qualitätssicherndes Verfahren anerkannt. Im Verfahren erfolgte eine breite Auslegeordnung an Varianten mit dem Fazit zum definitiven Entscheid.</p> <p>Im Schlussbericht zum Workshopverfahren wurde das Kapitel zum Variantenstudium und -beurteilung ergänzt. Die Zustimmung der Sach- und Fachmitglieder zur überarbeiteten Version liegt vor.</p> <p>Die Ergänzung zum Variantenstudium wird vom AGR akzeptiert. Der Genehmigungsvorbehalt ist erfüllt.</p>	Ergänzung Variantenstudium + -Beurteilung im SB WS-Verfahren

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		raumqualitäten aufweist. Das RGSK-Massnahmenblatt für Einzonungen hält als Massnahme ein Verfahren gemäss SIA 142 oder 143 fest. 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.			
2. Verkehr					
2.1 Verkehr allgemein und Kantonsstrasse					
2.1	2	<p>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. Das OIK II stellt weniger die Kapazität in Frage, als dass die sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsarten aufzuzeigen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fussgänger- und Velounterführung - Schulweg - Unmittelbare Bahnhofsnähe (Zug fährt bald – Stress) - Veloführung in der Einstellhalle (auch für SchülerInnen sicher)? <p>Das gesamte System ist bereits vor Genehmigung der Planung koordiniert zu betrachten und zu regeln. Die genügende und funktionierende Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden ist vor dem Erlass der Planung nachzuweisen und sicherzustellen. Um dies sicherzustellen, müssen die genannten Querungen und</p>	GV	<p>Das Factsheet, neu Bericht Verkehr, wurde durch Kontextplan, in Absprache mit dem OIK II, angepasst, um die Nachweise zur sicheren Verkehrsführung für alle Verkehrsarten zu erbringen und aufzuzeigen. Der Bericht wurde insbesondere mit einer vertieften Analyse des Verkehrsablaufs während der ASP ergänzt. Basis bilden Videoanalysen und Begehung vor Ort. Zusätzlich wird die Situation der seitlichen Parkierung am Bürgerweg vertieft behandelt sowie die Sichtweiten an den Knoten Hübeli-/Steinibachweg als auch alte Tiefenastrasse/Hübeliweg überprüft. Der Zugang Velo von oben via Steinibachweg wird besser erläutert.</p> <p>Die Veloführung in der ESH ist unserer Ansicht nach nicht Sache des Kantons.</p> <p>Der Vorgehensvorschlag wird seitens AGR gutgeheissen. Die Thematik Verkehrssicherheit mit Blick auf den Anschluss Kantonsstrasse und auch innerhalb der Gemeindestrasse sind aus Sicht AGR zwingend zu behandeln. Wichtig ist</p>	<p>Ergänzung Bericht Verkehr (Kontextplan)</p> <p>Ergänzung Erläuterungsbericht</p>

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		<p>Verteilknoten schon auf Stufe UeO mitgedacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bürgerweg / Hübeliweg = Rechtsvortritt - Hübeliweg / Aarstrasse = Spezial-Markierung - Bahnübergang = bedarfsgeregelt - Aarstrasse / Bernstrasse = LSA-geregelt 		die Zustimmung der Fachstellen zu den Ergänzungen im Kurzbericht Verkehr (Zustimmung OIK zum Bericht liegt vor). Das AGR verzichtet auf eine erneute Zustellung des bereinigten Fachberichtes in diesem Rahmen.	
2.2 Öffentlicher Verkehr					
2.2	3	Der Anschluss des Planungsgebiets erfolgt über den Knoten Bernstrasse/alte Tiefenausstrasse. Die darüber verkehrenden Linien leiden unter starker Verspätungsanfälligkeit. Aussagen des Factsheets über den Einfluss des Projekts sind für den Busbetrieb entscheidend; allfällige Anpassungen der LSA-Steuerung dürfen nicht zu Lasten des ÖV gehen.	H	Der Hinweis wird im Factsheet (neu Kurzbericht) Verkehr aufgenommen. (vgl. Lauf-Nr. 2)	Ergänzung Kurzbericht Verkehr (Kontextplan)
2.3 Veloverkehr					
2.3	4	Sichtbermen bei der Ausfahrt Einstellhalle müssen eingehalten und frei von Sichtbehinderungen sein, um die Sicherung der Velofreizeitroute zu gewährleisten.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
2.3	5	OIK II empfiehlt mehr Abstellplätze als minimal notwendig, dass diese einfach und sicher erreichbar sind, genügend Platz für Spezialvelos und Veloanhänger sowie eine möglichst breite Überdeckung der Plätze.	E	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit Art. 22 Abs. 5 UeV wird die Anzahl Veloabstellplätze für Familienwohnungen auf 1 Abstellplatz/Schlafzimmer festgelegt, was bereits einer Verschärfung der minimalen Anforderungen gemäss BauV entspricht.</p> <p>Die Vorgabe bewegt sich innerhalb der gesetzlichen Vorgabe. Das AGR nimmt die Empfehlung zurück.</p>	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
3. Lärmschutz					
3	6	Bei Neueinzonungen müssen die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden. Es gelten damit die Planungswerte. Gemäss Gutachten werden die Planungswerte an einzelnen Fassadenteilen um 1-2 dB überschritten. Aufgrund der geringen Überschreitung geht das DLZ davon aus, dass die Anforderungen LSV Art. 29 durch Massnahmen am Gebäude erfüllt werden können. Die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte müssen auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich gesichert werden.	GV	<p>Die Massnahmen sind übergeordnet auf Stufe ZPP zu sichern. Die BRÄ und die UeV werden hinsichtlich der Lärmschutzmassnahmen geprüft und angepasst.</p> <p>Das AGR verweist darauf, dass auf Stufe ZPP einzig die Einhaltung der Planungswerte grundeigentümerverbindlich zu sichern sind. Auf Stufe UeO sind weiter die konkreten Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung festzulegen. Die Formulierung «etc» in der UeV Art. 26 Abs.2 ist zu schwammig. Es sind Massnahmen gemäss Massnahmenkatalog aus dem Lärmschutzgutachten zu definieren.</p> <p>Für die Sicherung der Einhaltung der Planungswerte auf Stufe Nutzungsplanung wird Art. 4 im BRÄ wie folgt angepasst:</p> <p>⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im gesamten Gebiet ES II. – Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen im Areal einzuhalten, sind wirksame architektonische Massnahmen umzusetzen. – Um die Lärmvorschriften für Wohnnutzungen im Areal einzuhalten, sind die konkreten Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Überbauungsordnung zu regeln. 	Anpassung BRÄ und Ergänzung UeV

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<p>Art. 26 UeV wird wie folgt ergänzt:</p> <p>¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).</p> <p>² Die Einhaltung der Lärmvorschriften für Wohnnutzungen an den Ostfassaden der Baubereiche C bis F ist mit Grundriss- oder Gebäudekörperoptimierungen oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, Teil- oder Festverglasungen etc) gemäss Lärmgutachten vom Juli 2022 mit Ergänzung vom August 2023 (Lärmbeurteilung Richtprojekt) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>	
3	7	In Kap. 6.8 des EB wird von Immissionsgrenzwerten gesprochen, wobei dies nach Art. 29 der LSV die Planungswerte wären.	H	<p>Korrektur im Erläuterungsbericht, Kapitel 6.8</p> <p>«Immissionsgrenzwert» wird überall durch «Planungswert» ersetzt.</p> <p>Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	Anpassung Erläuterungsbericht
3	8	Das Lärmgutachten hat die Lärmemissionen (Eisenbahnlärm) für Parzelle Nr. 243 anhand einer Flächenberechnung und fiktiver Gebäudekörper geprüft (Lärmbeurteilung Juli 2022). Die Planungswerte (Tag und Nacht) werden eingehalten. Das AÖV fordert für das endgültige Projekt ein neues Lärmgutachten, das die Einhaltung der maximalen Planungswerte bestätigt.	H	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird im Lärmgutachten nachzuweisen sein, dass die maximalen Planungswerte eingehalten werden.</p>	Keine Anpassung
3	9	Das ASTRA weist darauf hin, dass sie gemäss LSV nicht lärmsanierungspflichtig sind. Es kön-	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		nen Ihnen keine Kosten für Lärmschutzmassnahmen mit der Planung auferlegt werden. Die zuständigen Behörden müssen abschliessend prüfen, ob die Lärmschutzmassnahmen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Falls allfällige Lärmschutzmassnahmen auf den Anlagen der Nationalstrasse erstellt werden müssten, sind diese durch das ASTRA zu verfügen bzw. zu bewilligen. Die Kosten sind durch den Bewilligungsnehmer zu tragen.			
4. Waldrechtliche Beurteilung					
4	10	Der UeP sieht die Einrichtung einer Wald-Baulinie vor. Nach Art .26 Abs. 1 KWaG ist dies an das Vorliegen besonderer Verhältnisse gebunden. Diese müssen im EB aufgeführt werden.	GV	<p>Die Einrichtung einer Wald-Baulinie muss im Erläuterungsbericht noch begründet werden, sowie sind die besonderen Verhältnisse zu ergänzen.</p> <p>Kap. 6.5 «Waldabstand, Wald-Baulinie»: Gemäss Art. 25 kantonalem Waldgesetz (KWaG) und Art. 34 kantonaler Waldverordnung (KWaV) müssen alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Mindestabstand von 30 m durch die Festlegung einer Wald-Baulinie unterschritten werden. Um trotz der geforderten Dichte von 0.9 eine harmonische Integration in die Umgebung und angemessene Übergänge</p>	Ergänzung EB

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<p>zum angrenzenden Wohnquartier zu gewährleisten, wird der Waldabstand in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) auf 25 m reduziert. Dies ermöglicht, die ortspezifische Setzung des südlichen Siedlungsrandes fortzuführen und bietet die Möglichkeit den Raum besser auszunutzen. Mit der Überbauungsordnung wird eine 25 m – Wald-Baulinie festgelegt. Der 25 m Abstand verläuft parallel zum Waldareal auf der Parzelle Nr. 876, das durch den Bürgerweg begrenzt wird. Durch die Lage des Waldes an einer vom Planungsgebiet abfallenden Hanglage, würden die Bäume im Falle einer Gefahrenlage entgegengesetzt zum Baugebiet umstürzen.</p> <p>Der Textbaustein wurde mit S. Vogelsanger vom AWN konsolidiert. Der Genehmigungsvorbehalt ist seitens AGR erfüllt.</p>	
4	11	Die Wald-Baulinie wird im UeP und weiteren Dokumenten fälschlicherweise als "Waldbaulinie" bezeichnet. Dies ist überall zu korrigieren.	GV	Redaktionelle Anpassung in allen Dokumenten Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung UeP, UeV, EB
4	12	Im Art. 26 der Überbauungsvorschriften (UeV) wird festgehalten, dass der minimale Waldabstand für Gebäude 25 m beträgt. Es werden keine weiteren Ausnahmen definiert. Hingegen befindet sich im Überbauungsplan ein Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume innerhalb der Wald-Baulinie. Es ist aus dem Konzept nicht eruierbar, ob hierzu auch Bauten gehören. Durch den Art. 15 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2	GV	Neu Art. 27: Gemäss Richtprojekt (Raumkategorien/Funktionen) sind Familiengärten, ein Waldspielplatz sowie eine Wegverbindung innerhalb des Waldabstandes vorgesehen. In Absprache mit dem AWN ist zu klären, welche Kleinbauten und Anlagen zwischen der Wald-Baulinie und der Waldgrenze möglich sind und welche Abstände zwingend einzuhalten sind.	Ergänzung UeV in Absprache mit dem Amt für Wald

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		<p>UeV wird dies suggeriert und mit Art. 11 der UeV werden auch gewisse Bauten festgehalten. Dies bedingt, dass für Kleinbauten in diesem Bereich dennoch eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung eingeholt werden muss. Die Definition der weiteren Ausnahmen muss unter Vorgaben des AWN erfolgen und kann in Art. 11 oder 26 UeV in einem neuen Absatz ergänzt werden.</p>		<p>Ergänzung Art. 27 Abs. 2: Innerhalb der Wald-Baulinie sind folgende Nutzungen und Kleinbauten zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur Waldgrenze eingehalten wird: a) Familiengärten einschliesslich einfacher Geräteschuppen (max. anrechenbare Gebäudefläche: 25 m², Gesamthöhe: 2.50 m); b) Spielplatzgerätschaften c) öffentliche Fuss- und Veloverbindung zur Erschliessung an das angrenzende Naherholungsgebiet</p> <p>Der Vorschlag wurde mit S. Vogelsanger vom AWN konsolidiert und die aufgeführten Massnahmen akzeptiert. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	
4	13	Baugesuche, die die Wald-Baulinien oder entsprechende Bestimmungen in der UeV einhalten, werden nicht mehr durch das AWN beurteilt.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
4	14	Haftung: Bei Bewilligungen von Bauten oder Anlagen mit Ausnahmen, ist bei Schaden durch Wald oder dessen Bewirtschaftung die Haftung, soweit bundesrechtlich zulässig, wegbedungen.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
4	15	Das Richtprojekt wird in der Freiraumkonzeption durch den Art. 15 UeV verbindlich erklärt. Es ist nicht abschliessend eruierbar, was alles	H	Gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG ist Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Das Richtprojekt vom August 2023 wird	Anpassung im EB

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		zur Freiraumkonzeption gehört. Das Richtprojekt bezieht im Teil «Anknüpfen » und «Ringsystem» das Waldareal mit ein. Gemäss Art. 18 Abs. RPG ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Die Beplanung mit einer kommunalen Nutzungsplanung ist somit unzulässig. Es wird gebeten im Erläuterungsbericht festzuhalten, dass das Richtprojekt 2023 für das Waldareal keine Verbindlichkeit hat.		<p>nur im Perimeter der ZPP und Überbauungsordnung in Teilen als verbindlich erklärt. Sowohl im ZPP- wie auch UeO Perimeter besteht kein Waldareal.</p> <p>Der Bereinigungsvorschlag wurde mit S. Vogelanger konsolidiert. Dem Hinweis wird damit entsprochen. Das AGR stimmt dem Vorgehensvorschlag zu.</p>	
5. Naturschutz					
5	16	<p><u>Allgemein:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im EB wird nicht erwähnt, dass die Wiese als BFF angemeldet wurde. Die Artenliste dieser zeigt, dass noch Arten eines Trockenstandortes</p>		vgl. nachfolgende Lauf-Nr.	

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		<p>vorhanden sind, allerdings wird nicht nachvollziehbar dargelegt, warum der im Zonenplan von 2018 festgehaltene Trockenstandort nun nicht mehr vorhanden sein soll. 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 als qualitativ voll bezeichnet werden und die Zerstörung dieses Lebensraumes muss kompensiert werden.</p>			
5	17	<p>Das Vorkommen geschützter Pflanzen, Tiere und Lebensräume bedingt für die definitive Planung der UeO und ZPP den Einbezug einer ökologisch ausgebildeten Person. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen der UeO zu erarbeiten.</p> <p>Ersatzmassnahmen für die Zerstörung des kommunalen Trockenstandortes müssen vorgeschlagen und der ANF unterbreitet werden.</p> <p>Sofern Massnahmen erforderlich sind, hat ein KoG zu erfolgen. Die Gemeinde hat die entsprechenden Vorrichtungen zu tätigen (Ausnahmegesuch nach NHG, Ersatzflächen etc.)</p>	GV	<p>Für die Überprüfung und Planung von allfälligen Ersatzmassnahmen wurde SigmaPlan als externes Fachbüro beigezogen, um diese in Zusammenarbeit mit den beauftragten Landschaftsarchitekten und in Absprache mit dem ANF auszuarbeiten. Das als Grundlage des WS-Verfahrens erstellte Fachgutachten (Ausgangszustand Natur) wurde durch SigmaPlan mit den fehlenden Inhalten (Fauna) ergänzt sowie die vorliegenden Genehmigungsvorbehalte geprüft.</p> <p><u>Ergebnis Untersuchung:</u> Der im Zonenplan ausgewiesene Trockenstandort von kommunaler Bedeutung umfasst eine Fläche von rund 9'000 m². Entgegen dem im 2021 erstellten Fachgutachten kommt die erneute Überprüfung zum Schluss, dass rund 1'500 m² Fläche einem Tro-</p>	<p>Ergänzung Fachgutachten Natur, Erg. UeP und UeV</p> <p>Erarbeitung Ersatzmassnahmen in Absprache mit ANF</p> <p>Erg. UeV und UeP, Erläuterung EB</p>

Ziff.	Lauf- Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<p>ckenstandort mit schützenswerter Lebens- raumausbildung entspricht. Rund um den Tro- ckenstandort wurde ein Übergangsbereich von ca. 900 – 1'000 m² ausgemacht. Somit sind rund 2'500 m² schützenswerter Lebensraum auf dem Areal vorhanden.</p> <p>Mit der ANF wurde mündlich geklärt, dass Er- satzmassnahmen nur für die schützenswerte Vegetation (rund 2'500 m²) zu leisten sind.</p> <p>Der vollständige Flächenanteil für die Ersatz- massnahmen kann nicht allein auf dem Areal geleistet werden.</p> <p>Mit dem Areal der Schäferei bietet die Ge- meinde Hand, einen Teil der im Gemeindeeigen- tum befindlichen Parzelle «UeO Schäferei» als Fläche für ökologische Ersatzmassnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Grösse der Fläche wurde durch Sigmaplan geprüft (vgl. Massnah- menbericht Naturwerte).</p> <p>Die Ersatzmassnahmen innerhalb des UeO-Peri- meters im UeO-Plan werden als Bereiche für Er- satzmassnahmen ausgewiesen (Inhalt) und in den UeV eine Bestimmung aufgenommen (vgl. Art. 28).</p> <p>Die Ersatzmassnahmen im UeO-Perimeter inkl. Umfang können, wie vorgeschlagen im UeP als Bereiche ausgedehnt werden. Für die Ersatz- massnahmen ausserhalb des UeO-Perimeters</p>	

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				wird ein weiterer Absatz ergänzt, der die konkrete Sicherung durch einen Dienstbarkeitsvertrag festhält inkl. Angabe zum Standort.	
5	18	Als Ersatzmassnahme ist eine Vergrösserung des Krautsaumes der Hecke ohne Pflanzung von Bäumen und mit extensiver Schnitt-Nutzung zu prüfen.	GV	Der Aspekt ist im Rahmen der geplanten Heckenaufwertung zusammen mit der Anlage extensiver Blumenwiesen und Krautsaumvegetation in den Randbereichen rund um die geplante Siedlungserweiterung berücksichtigt und wird zusammen mit den weiteren Gestaltungsmassnahmen im entsprechenden Kapitel des Massnahmenberichtes behandelt.	Massnahmenbericht Naturwerte
5	19	Zum Schutz der Amphibienvorkommen ist ein Konzept zu erarbeiten, wie in der Überbauung verhindert werden soll, dass bei der Baustelle entstehende Kleinstrukturen (Löcher...) und beim Neubau selbst Fallen für Amphibien entstehen; es ist die Möglichkeit zur Querung dieser zu gewährleisten.	H	In Absprache mit der ANF wurde durch das beauftragte externe Umweltbüro ein Schutzkonzept erarbeitet, vgl. Massnahmenbericht Naturwerte.	Massnahmenbericht Naturwerte
5	20	Die ANF empfiehlt für die Begrünung der Aussenraumgestaltung Saatgut von der bestehenden Wiese des kommunalen Trockenstandortes, oder aus einer artenreichen Wiese der gleichen Region zu gewinnen. Möglich ist auch die Direktsaatmethode mit der Verwendung von Schnittgut.	E	Die Empfehlung wurde im Massnahmenbericht Naturwerte aufgenommen.	Massnahmenbericht Naturwerte
5	21	Das Vorkommen der geschützten Kleinen Traubenhyazinthe muss im Frühjahr (März/Anfang April) überprüft und die gefundenen Pflanzen	H	Überprüfung des Vorkommens (März bis Anfang April) durch externes Fachbüro (Sigmaplan) ist erfolgt. Ein Vorkommen konnte nicht bestätigt	Erg. UeV, EB

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		<p>an einen geeigneten, neuen Standort verpflanzt werden. Das gleiche kann mit der beim Weg gefundenen nicht-geschützten Weinberg-Traubenhyazinthe gemacht werden, da sie den gleichen Lebensraum besiedelt und so auch eine Verwechslung der Arten ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die ANF bittet um ein Konzept und Dokumentation der Verpflanzung.</p>		<p>werden. Im Konzept sowie in den UeV wurde aufgenommen, dass im Frühling vor Baubeginn, ein mögliches Vorkommen nochmals vor Ort geprüft werden muss.</p>	
6. Zone mit Planungspflicht					
6.1 Änderung Zonenplan					
6.1	22	<p><u>Standortnachweis</u>: Die Aussage im EB beziehend auf das gemäss REK 2015 ermittelte Defizit betreffend Mengengerüst, das nur teilweise durch Umstrukturierungen und Verdichtungen abgedeckt werden kann, ist nicht ausreichend. Im EB ist zu plausibilisieren, warum der im REK 2015 ermittelte Bedarf der Steinibachgrube als Einzonungsgebiet noch immer aktuell ist.</p>	GV	<p>Gemäss Kontakt mit dem AGR am 11.3.2025 ist die inhaltliche Plausibilisierung mit dem Anhang 2 im EB (Überprüfung der potenziellen Siedlungserweiterungen) ausreichend. Im Fliesstext im Kapitel 6.3.1. des EB ist der Zusammenhang zur Überprüfung und der Erkenntnisse herzustellen.</p> <p>Ergänzungsvorschlag im Erläuterungsbericht im Kapitel 6.3.1. Standortnachweis:</p> <p>Das im Rahmen der letzten Ortplanungsrevision ausgewiesene Mengengerüst zu Nutzungsreserven und -potenzialen wurde auf den aktuellen Planungsstand überprüft und aktualisiert (vgl. Anhang 2 «Nachweis Baulandbedarf»). Die Überprüfung zeigt, dass der Bedarf der Steinibachgrube als Einzonungsgebiet nach wie vor gegeben ist.</p> <p>Der Ergänzungsvorschlag wird seitens AGR gutgeheissen. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	Ergänzung EB

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
6.1	23	Die fehlende rechtliche Sicherstellung durch die Gemeinde ist nachzuholen sowie geeignet im Planungsinstrument (hier ZPP) zu sichern. (Art. 126a ff BauG)	GV	<p>Für die rechtliche Sicherung stehen gemäss Art. 126a ff BauG folgende Massnahmen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baulandumlegung b) Vertragliche Bauverpflichtung c) Bedingte Einzonung d) Die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen e) Der Ausgleich von Planungsvorteilen <p>Für die rechtliche Sicherstellung wird die vertragliche Bauverpflichtung gewählt. Der EB wird in Kap. 6.3.5. dahingehend ergänzt:</p> <p>Für die rechtliche Sicherstellung der Bebaubarkeit wird mit der Grundeigentümerschaft eine vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG) abgeschlossen.</p> <p>Der Vertrag muss zum Zeitpunkt der Genehmigung dem AGR vorliegen.</p>	Ergänzung EB
6.1	24	Die vertragliche Bauverpflichtung oder die bedingte Einzonung sind der angeordneten Bauverpflichtung vorzuziehen.	H	vgl. Lauf-Nr. 23	
6.2 Baureglement					
6.2	25	Die ANF bittet die Gemeinde, die Gestaltungsgrundsätze betreffend Bepflanzung aus Sicht des Naturschutzes aussagekräftiger zu formulieren.	H	<p>Im Rahmen der UeO sind div. Ersatzmassnahmen und Konzepte zu erarbeiten. Diese werden in den UeV auch detailliert beschrieben. Der Hinweis wird im Rahmen der UeO aufgenommen.</p>	Erg. UeV, EB, Massnahmenbericht Naturwerte

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
6.2	26	Abs. 2: Die Definition des "Quartierplatz" ist zu unpräzis, um grundeigentümergebunden wirken zu können. Es ist zu definieren, wo dieser im Perimeter ist. Wenn er im UeP festgelegt werden soll, ist darauf hinzuweisen.	GV	<p>Die Verortung des Quartierplatzes ist zu präzisieren.</p> <p>² Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an den Quartierplatz ist eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung zulässig. Am Zugang des Areals vom Steini-bachweg sind zugunsten der Bildung und Belebung eines Quartierplatzes publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zulässig. <p>Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	Anpassung BRÄ
6.2	27	Abs. 3: Die für verbindlich erklärten Inhalte des Richtprojektes müssen im Anhang des GBR aufgenommen werden.	GV	<p>Analog zu den bestehenden ZPPs sollen im BR keine verbindlichen Inhalte des Richtprojektes verankert werden. Auf Stufe ZPP wird daher auf den Bezug zum Richtprojekt verzichtet. Neu wird ein Artikel zur Qualitätssicherung aufgenommen, der als Grundlage für die UeO ein qualitätssicherndes Verfahren für die Ausarbeitung eines Richtprojektes und die Verankerung dessen auf Stufe UeO fordert. Die verbindlich erklärten Inhalte des Richtkonzeptes werden auf Stufe UeO verankert und wie gefordert im Anhang der UeV aufgenommen.</p> <p>Änderung BRÄ Abs. 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 bis 6 Vollgeschosse. Als zusätzliche Einschränkung gelten die folgenden Bestimmungen: Das Richtprojekt vom August 2023 ist hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation, der Geschosshöhe und der Rückversetzung des obersten Vollgeschosses verbindlich. 	Anpassung BRÄ, Ergänzung UeV

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<ul style="list-style-type: none"> – In der Höhe gestaffelte Baukörper mit einer max. GH von 18.50 m. Die Höhenstaffelung ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nach Abs. 8 zu ermitteln. Attikageschosse sind nicht zulässig. <p>neu BRÄ Abs. 8: Verfahren zur Qualitätssicherung</p> <p>Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Konzept (Richtprojekt) bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten und in der Überbauungsordnung zu verankern.</p> <p>Das Richtkonzept vom August 2023 wird im Anhang der UeV aufgenommen (vgl. UeV).</p> <p>Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	
6.2	28	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	vgl. Lauf-Nr. 6	Anpassung BRÄ und Ergänzung UeV

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		Welche Massnahmen genau dann gewählt wird, kann im Baubewilligungsverfahren entschieden werden.	H	Kenntnisnahme (vgl. Lauf-Nr. 6)	
6.2	29	Abs. 5 (Lemma 1): "Quartierplatz" muss genauer definiert werden (siehe Lauf-Nr. 27).	GV	Der Bedeutung des Quartierplatzes und des Gebäudes am Auftakt des Quartiers (Westseite des Areals im Anschluss an den Steinibachweg) ist Am Zugang des Areals vom Steinibachweg ist ein Quartierplatz zu schaffen und seiner Bedeutung mit einer angemessenen Gestaltung und Nutzung Rechnung zu tragen.	Anpassung BRÄ
		Lemma 2: Unklar was "Konzept der Grünen Mitte" ist und wie verbindlich "umsetzen" sein soll. Entweder in GBR definieren oder verbindlicher Verweis auf das Richtprojekt im Anhang.	GV	vgl. Lauf-Nr. 27 / Der Verweis auf das Konzept der grünen Mitte wird gestrichen.	
		Die verbindliche Inhalte müssen in den Anhang des GBR.	GV	vgl. Lauf-Nr. 27 Die Genehmigungsvorbehalte sind hiermit erfüllt.	
6.2	30	Abs. 7 (Lemma 2): Die erwähnte gewichtete Gesamtenergieeffizienz der höchsten Klasse ist mit "Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) der höchsten Klasse" zu ersetzen (Art. 16 Abs. 1 KEnG). Artikel streichen oder korrigieren.	GV	mit Verweis auf Art. 16 und dem übergeordneten Gesetz ist die Ausnahme zur Anschlusspflicht geregelt. Keine Anschlusspflicht nach Art. 13 und 15 KEnG besteht für Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz in der höchsten Klasse sind. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung BRÄ

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
7. Überbauungsordnung					
7.1 Überbauungsplan					
7.1	31	Der UeP ist mit den Flächen für den Trockenstandort-Ersatz zu ergänzen (siehe Genehmigungsvorbehalt zu Kap. 7)	GV	vgl. UeP	Anpassung UeP
7.1	32	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	Heckensymbol vergrössern (Legende: Hecke inkl. Krautsaum) und Abstand zum Symbol auf 6 m vermessen. Der Genehmigungsvorbehalt ist aus Sicht AGR hiermit erfüllt.	Anpassung UeP
7.2 Überbauungsvorschriften					
7.2	33	Art. 4: Die Signatur "Zu- und Wegfahrt zum Areal" wird im UeP unter Inhalten aufgeführt; in Art. 4 UeV befindet sich dies unter Festlegung sowie unter Hinweisen. Falls es eine Festlegung ist, muss Abs. 2 des Artikels angepasst werden, bei einem Hinweis muss Abs. 1 angepasst und im UeP entsprechend in die Hinweise verschoben werden.	GV	Der Bereich «Zu- und Wegfahrt Areal» wird in den UeV unter die Inhalte verschoben. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung UeV
7.2	34	Art. 7 Abs. 2: Die Definition und Abgrenzung von "Höherer Gebäudeanteil" und "Tieferer Gebäudeanteil" ist nachvollziehbarer zu formulieren.	GV	Die Empfehlung des AGR zur Formulierung wird übernommen: Die Gestaltungsbaulinie begrenzt die maximale Ausdehnung des obersten Vollgeschosses. Die übrigen Vollgeschosse dürfen über diese Unterteilung hinausragen. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung UeV

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
7.2	35	Art. 10 Abs. 1: 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>¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten, Kamine für Cheminée-Öfen sowie Lüftungsanlagen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m das technisch bedingte Mass überschreiten.</p> <p>² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überschreiten.</p> <p>Für die PV-Anlagen ist nach AGR-interner Rücksprache auch ein Mass festzulegen (1.5 m ist in Ordnung). Kamine können unberücksichtigt bleiben.</p>	Anpassung UeV, Erg. EB
7.2	36	Art. 11 Abs. 1: Für die genannten Bauten und Anlagen sind die Maximalmasse anzugeben (analog den Bauten von Abs. 2).	GV	<p>Es sind Maximalmasse anzugeben.</p> <p>¹ Ausserhalb der Baubereiche sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege und -treppen oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis jeweils max. 15 m² und einer Gesamthöhe von max. 1.20 m, zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen.</p> <p>Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	Anpassung UeV
7.2	37	Art. 15 UeV: Das für die Aussenraumgestaltung verbindlich deklarierte Richtprojekt ist bezüglich Bepflanzung nur sehr vage gehalten. Daher	H	Die Flächen sind als Inhalt im Plan aufgenommen inkl. der Bestimmungen, vgl. Art. 28	Ergänzung UeV, UeP, EB inkl. Massnahmenbericht Naturwerte

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		bittet die ANF, die in den UeV hinsichtlich Ausgestaltung bestehende Lücke aussagekräftiger zu ergänzen. Weiter bittet die ANF den UeP ebenfalls entsprechend anzupassen.			
7.2	38	Art. 15 Abs. 2: Die für verbindlich erklärten Inhalte des Richtprojektes müssen im Anhang der UeV aufgenommen werden.	GV	Vgl. Lauf-Nr. 27 Die Richtkonzept wird im Anhang der UeV aufgenommen inkl. Plangrundlagen (vgl. UeV) Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung und Ergänzung UeV
7.2	39	Art. 17 Abs. 1: Im UeP gibt es keinen Erschliessungs- und vor allem keinen Aufenthaltsbereich. Wortlaut entsprechen anpassen, um klar zu definieren, welche Festlegungen gemeint sind.	GV	Neu Art. 18: ¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich sowie im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig. Und Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Anpassung UeV
7.2	40	Art. 21 Abs. 2: Für die öffentliche Fuss- und Veloverbindung ist vorliegend ebenfalls eine Maximalbreite festzulegen.	GV	Neu Art. 22: Als Verlängerung des Steinibachwegs zum Bürgerweg ist für Fussgehende und Velofahrende eine öffentliche Verbindung mit einer Mindestbreite von 2.0 m an das angrenzende Naherholungsgebiet sicherzustellen, welche westlich und östlich an die im Überbauungsplan bezeichneten Punkten an das öffentliche Strassennetz anschliesst. Die Mindestbreite beträgt 2.0 m, die maximale Breite beträgt 4.0 m.	Anpassung UeV

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				Der Vorschlag auf die Mindestbreite zu verzichten, ist aufgrund des mit der UeO gegebenen Enteignungstitels nicht umsetzbar. Es ist eine Mindest- und Maximalbreite für die öffentliche Wegverbindung festzulegen. Die Formulierung für Absatz 1 wurde dahingehend abgeändert, dass keine Bestimmung zu Hinweisen erfolgt.	
7.2	41	Art. 22. Abs. 5: Satz Der letzte Satz "In der Nähe der Hauszugänge" ist zu unpräzis. Die Gemeinde wird gebeten, die Bestimmung genauer zu umschreiben (vgl. Art. 11 Abs. 2).	H	<p>Neu Art. 23: ⁵ Die gedeckten Veloabstellplätze sind bevorzugt in den Baubereichen sowie in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Gedechte Veloabstellplätze im Aussenraum sind gemäss Art. 11 Abs. 2 zu dimensionieren und anzuordnen. In der Nähe der Hauszugänge sind gedeckte Veloabstellplätze zulässig (vgl. Art. 11).</p> <p>Der Verweis auf die Fuss- und Velowegverbindung wurde umformuliert, da keine Bestimmung zu Hinweisen gemacht werden darf.</p>	Anpassung UeV
7.2	42	Art. 27: Begriff "wesentliche Relevanz" unklar und im EB nachvollziehbar zu erläutern. (Qualitätssicherung).	H	<p>Neu Art. 29: Bauvorhaben von wesentlicher Relevanz betreffen Baugesuche, die wichtige verbindliche Projektbestandteile (verbindliche Elemente des Richtprojektes) sowie die Gestaltungsfragen zur Fassadengestaltung umfassen. Kleinere Bauvorhaben wie Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche müssen nicht durch ein Fachgremium beurteilt werden.</p> <p>Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.</p>	Ergänzung EB
7.2	43	Art. 29: Uns stellt sich die Frage, was mit dieser Bestimmung bezweckt wird. Sofern es um	H	<p>Neu Art. 31: Der Artikel wurde aufgenommen, um ggf. nötige</p>	Anpassung UeV und EB

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		die rechtliche Sicherstellung der Einzonung (Art. 126a ff. BauG) geht, ist dieser Artikel nicht präzise genug (vgl. GV zur ZPP).		Infrastrukturverträge und Dienstbarkeiten sicherzustellen. Er wird dahingehend angepasst, dass die Bestimmung «vor der öffentlichen Auflage» durch «vor der Beschlussfassung» ergänzt wird. Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	
7.2	44	Art. 30: Abs. 2: Es wird empfohlen, einen Abs. 2 aufzunehmen, welcher sich zum Inkrafttreten allfälliger Änderungen äussert.	E	Neu Art. 32: ² Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). Der Genehmigungsvorbehalt ist hiermit erfüllt.	Ergänzung UeV
7.2	45	Zusätzlicher Artikel 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	vgl. Art .28 /Verweis auf Massnahmenbericht Naturwerte und Einbezug ANF im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungs- und Pflegemassnahmen.	Ergänzung UeV
8. Weitere Empfehlungen und Hinweise					
8.1 Naturschutz					
8.1	46	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	H	Kenntnisnahme: Info an die Grundeigentümerschaft/Bauherrschaft	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		Veränderungen auf der Fläche erfordern eine Bewilligung.			
8.2 Luftreinhaltung (stationäre Anlagen) sowie Lärmschutz (Industrie- und Gewerbelärm)					
8.2	47	Aviforum: Trotz Einhaltung der Mindestabstände gegenüber den geplanten Wohnbauten auf Parzelle Nr. 243 könnte die Einzonung bei der benachbarten Geflügelzuchtschule "Aviforum" zu einer Anpassungspflicht führen und künftige Erweiterungen oder Änderungen an der Anlage erschweren oder gar verunmöglichen.	H	Aufgrund der letzten Information des Aviforums im Jahr 2025, dass die projektierten Stallanlagen nicht wie ursprünglich geplant umgesetzt werden, wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Mittels einer Ausbreitungsrechnung wurden die Geruchsstunden an relevanten Immissionspunkten berechnet, an welchen Geruch vom Aviforum feststellbar sein könnte. Die Berechnung wurde für drei zukünftige Situationen des Aviforums durchgeführt, da dieses aktuell seine Stallungen erneuert. Die Immissionsprognose hat ergeben, dass an keinen relevanten Immissionspunkten Gerüche feststellbar sind. Weiter wurde die Situation hinsichtlich Kaltluftabflüsse analysiert. Aufgrund der Orografie, der Windsituation und der fehlenden bodennahen Quellen während der Nacht ist eine Geruchsbelästigung durch Kaltluftabflüsse äusserst unwahrscheinlich. Übermässige Geruchsimmissionen an relevanten Immissionspunkten, die vom Aviforum herkommen, können ausgeschlossen werden.	Ergänzung EB
8.2	48	Der Parzelle Nr. 243 soll von der Landwirtschaftszone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) in eine Wohnzone, mit der ES II einzont werden. Durch die Einzonung gelten für die Geflügelzuchtschule "Aviforum" neue Lärm-	H	Kenntnisnahme	

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		grenzwerte, welche diese gegenüber der Parzelle einhalten muss. Gegebenenfalls müsste "Aviforum" lärmsaniert werden, welche dementsprechend die Kosten hierfür trägt.			
8.3 Belastete Standorte					
8.3	49	Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Meist sind dabei vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig; deren Abklärung muss von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
8.3	50	"Leitfaden zu den Anforderungen an ein Entsorgungskonzept sowie an ein Entsorgungsnachweis (Januar 2021)": www.bvd.be.ch	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
8.3	51	Hinweis auf das "Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)"	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
8.4 Grundwasserschutz					
8.4	52	Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte. Die allgemeinen Auflagen gemäss kantonalem "Merkblatt-Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen" (April 2023) sind zu beachten.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
8.4	53	Allfällige Auswirkungen eines Bauprojektes, während der Bau- und Betriebsphase sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren. Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen.	H	Kenntnisnahme	Keine Anpassung
8.5 Grundstücksentwässerung					
8.5	54	Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und in dem generellen Wasserversorgungsplan (GWP) nicht vorgesehen ist, müssen diese vorgängig nachgeführt werden.		Kenntnisnahme	Keine Anpassung
8.5	55	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	Kenntnisnahme, Auflage für Baugesuch	Keine Anpassung
9. Weiteres Vorgehen					
9.	56	Öffentliche Auflage: Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Publikation im Amtsblatt (Einzonung, Trockenstandort)			