



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

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.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 Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

G.-Nr.: 2024.DIJ.15530

11. März 2025

Kirchlindach

Änderung der Überbauungsordnung «Aarematte» mit Erlass der Teil-Überbauungsordnung «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» sowie mit Änderung der Zone mit Planungspflicht 1 «Aarematte» Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. August 2024 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Aarematte» mit Erlass der Teil-UeO «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» sowie mit Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Aarematte» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan Teil-UeO «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» 1:500 (vom 29. Juli 2024)
- Überbauungsvorschriften Teil-UeO «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» (vom 29. Juli 2024)
- Änderung Baureglement ZPP 1 «Aarematte» (vom 29. Juli 2024)
- Änderung Überbauungsplan UeO «Aarematte» (vom 29. Juli 2024)
- Änderung Überbauungsvorschriften UeO «Aarematte» (vom 29. Juli 2024)
- Erläuterungsbericht (vom Juli 2024) inkl. Beilagen
- Mitwirkungsbericht (vom Oktober 2024)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), E-Mail vom 16. August 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 26. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 27. August 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbereich Energie, Fachbericht vom 5. September 2024
- TBA, Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 10. September 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 21. November 2024

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

1. 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

Auf der Parzelle Nr. 1715 in Kirchlindach sieht die rechtsgültige UeO «Aarematte» u.a. die Ansiedlung eines Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebes vor. Es hat sich gezeigt, dass für eine Gewerbenutzung an diesem Standort kein Bedarf besteht und die Emissionen mit der Lage im Wohngebiet nicht vereinbar sind. Daher beabsichtigt die Grundeigentümerin auf der Parzelle Nr. 1715 eine Wohnüberbauung zu erstellen. Hierfür wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens ein Richtprojekt entwickelt, welches die Basis für die Erarbeitung der Teil-UeO «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» bildet. Die Umsetzung der Teil-UeO bedingt des Weiteren die Änderung der UeO «Aarematte» sowie der ZPP 1 «Aarematte».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO «Aarematte» mit Erlass der Teil-UeO «Aarematte, Parzelle Nr. 1715» sowie mit Änderung der ZPP 1 «Aarematte» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung der Überbauungsordnung «Aarematte»

3.1 Überbauungsplan

Der Plan ist mit einer Legende zu ergänzen. Zudem ist der Wirkungsbereich anzupassen und zu vermassen. **GV**

Die Genehmigungsvermerke sind bei den Einsprachen noch zu präzisieren (Einspracheverhandlungen, Erledigte Einsprachen, Unerledigte Einsprachen, Rechtsverwahrungen). **H**

3.2 Überbauungsvorschriften

Art. 1 Abs. 3	Der zweite Satz ist zu präzisieren: Entweder gilt die neue «Teil-Überbauungsordnung» oder der «Teil-Überbauungsplan» sowie die «Teil-Überbauungsvorschriften». GV
Art. 30 Abs. 1	Gemäss bisherigem Überbauungsplan (UeP) war auf der Parzelle Nr. 1715 südlich vom Gewerbebau (Baufeld 30) auch ein oberirdischer Parkplatz vorgesehen. Daher ist auch Art. 30 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften (UeV) anzupassen, welcher noch immer festhält, dass «Offene Parkplätze [...] vor dem Gewerbebau [...] gestattet» sind. GV

4. Teil-Überbauungsordnung «Aarematte, Parzelle Nr. 1715»

4.1 Allgemein

Bisher war auf der Parzelle Nr. 1715 auch ein oberirdischer Parkplatz für die UeO «Aarematte» geplant gewesen. Uns stellt sich die Frage, ob die Bandbreite gemäss Art. 54c BauV auch ohne diese Parkplätze auf der verbleibenden UeO «Aarematte» eingehalten werden kann. Diese Information fehlt bisher und wird benötigt, um die Umzonung der Parzelle Nr. 1715 beurteilen zu können. **GV**

4.2 Überbauungsplan

Kirchlindach hat die Gewässerräume noch nicht rechtsverbindlich ausgeschieden. Mit dem Erlass der vorliegenden Teil-UeO soll der Gewässerraum für den Herrenschwandbach im Bereich der Parzelle Nr. 1715 nun rechtsverbindlich ausgeschieden werden. Eine Gewässerraumbreite von 11 m für den Herrenschwandbach ist aus Sicht OIK II genehmigungsfähig. Die Gewässerachse läuft entlang der Strasse, der Gewässerraum darf symmetrisch 5.5 m zu Lasten der Strasse, 5.5 m zu Lasten der Bauparzelle ausgeschieden werden. Die 5.5 m zu Lasten der Bauparzelle ist das gesetzliche Minimum und müssen daher respektiert werden. Vorsprünge sind nicht zulässig. Gemäss Art. 41c GSchV ist die Planung so anzupassen, dass keine Vorsprünge in den Gewässerraum ragen. **GV**

Der OIK II weist darauf hin, dass auch Leitungen, Sickerschächte und ähnliche Anlagen nicht im Gewässerraum zulässig sind. **H**

Die Genehmigungsvermerke sind bei den Einsprachen noch zu präzisieren (Einspracheverhandlungen, Erledigte Einsprachen, Unerledigte Einsprachen, Rechtsverwahrungen). **H**

4.3 Überbauungsvorschriften

Art. 4 Abs. 1	Aufgrund des Begriffs «wegleitend» gehen wir davon aus, dass die Gemeinde das Richtprojekt und den ergänzten Schlussbericht als unverbindlich anschaut. Soll das Richtprojekt verbindlich sein, wären die Begriffe «verbindlich» oder «massgebend» zu verwenden. H
Art. 6 Abs. 4	Siehe Genehmigungsvorbehalt in Kap. 4.2. GV
Art. 6 Abs. 5	Die vorliegende Bestimmung ist so zu verstehen, dass eine unterirdische Baute erstellt werden soll. Gemäss Erläuterungsbericht (EB) soll die Einstellhalle aufgrund der Hanglage teilweise über das Terrain ragen. Somit handelt es sich hierbei um eine Unterniveaubaute und die Bestimmung ist so zu präzisieren, dass in diesem Bereich der Bau der Einstellhalle bezweckt wird. Wir bitten die Gemeinde, Abs. 5 dahingehend zu präzisieren. GV
Art. 8 Abs. 2	Vorliegend sind auch die unteren Referenzpunkte pro Baubereich anzugeben. GV
Art. 10 Abs. 3	<p>Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen ist nicht mit Art. 54c Abs. 1 BauV vereinbar, da dieser mindestens zwei Veloparkplätze pro Wohnung vorsieht. Mit der vorliegenden Bestimmung wird hingegen auf einen Verteilschlüssel pro Person abgestellt, welche je nach den effektiv gebauten Wohnungen auch zu einer Unterschreitung der Mindestanzahl führen könnte. Die Bestimmung ist anzupassen. GV</p> <p>Da im EB festgehalten wird, dass die effektive Anzahl der Veloabstellplätze sowieso erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden soll, empfehlen wir dies in den UeV entsprechend festzuhalten. E</p>

Art. 11 Abs. 2	<p>Vorliegend wird der Einsatz eines erneuerbaren Energieträgers vorgeschrieben. Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG ist ein bestimmter erneuerbarer Energieträger festzulegen. Der Energieträger ist zu bestimmen und die UeV entsprechend zu ergänzen. Dies ist auch im EB anzupassen. GV</p> <p>Das AUE empfiehlt die Formulierungen der kantonalen Mustervorschriften zu verwenden. E</p> <p>Im Kap. 5.2.4 de EB wird erläutert, dass der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mit einem erneuerbaren Energieträger zu decken ist. Im Fokus stehen hier insbesondere Erdwärmesonden, aber auch andere erneuerbare Energieträger gemäss Art. 4 Abs. 4 KEnG kommen in Frage. Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich üB und liegt zum grössten Teil im Bereich «Erdsonden erlaubt mit Auflagen» der Erdwärmesondenkarte des Kantons Bern. In diesem Gebiet ist bereits mehrmals artesisch gespanntes Grundwasser aufgetreten. Gemäss AWA kann eine Gewässerschutzbewilligung nur mit speziellen Auflagen in Aussicht gestellt werden. H</p>
Art. 14 Abs. 2	<p>In Bezug auf die Gestaltung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gelten die «Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie». H</p>

5. Änderung der ZPP 1 «Aarematte»

In den ZPP-Bestimmungen wird die Aufteilung des maximal zulässigen Nutzungsmasses für den Sektor A, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, gestrichen. Die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von max. 0.374 gilt neu nur für Wohnnutzungen und stilles Gewerbe. Die Parzelle Nr. 1715, welche im Sektor A liegt, wird davon ausgeklammert. Auf der genannten Parzelle wird neu eine GFZo von mind. 1.0 und max. 1.3 (für Wohnnutzung und stilles Gewerbe) festgelegt. Die Streichung der Aufteilung wird mit dem fehlenden Bedarf an Gewerbenutzung an diesem Standort begründet. Eine nachvollziehbare Begründung zur erheblichen Erhöhung der Dichte auf der Parzelle Nr. 1715 im Vergleich zum restlichen Sektor A fehlt vorliegend.

Die Gemeinde hat diesen Unterschied im EB nachvollziehbar zu begründen. Dabei ist die Herleitung der max. Geschossfläche oberirdisch von 1'560 m² (siehe Art. 8 Abs. 3 UeV) ab der rechtskräftigen Bruttogeschossfläche von 1198 m² konkret aufzuzeigen. **GV**

6. Weitere Empfehlungen und Hinweise

6.1 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**

7. 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 des Resultates der Urnenabstimmung 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 (AWA, AUE-EN, OIK II und AUE-IMM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Georegio AG

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AÖV
- TBA-DLZ
- AWA
- AUE-EN
- OIK II
- AUE-IMM
- AGR-Intern: KON, SUR, FLM