

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne



Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 634 51 58

Gemeindeverwaltung
Bahnhofstrasse 4
Postfach 63
3315 Bätterkinden

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Frank Weber
G.-Nr.: 450 17 663
Mail: frank.weber@jgk.be.ch

18. April 2018

Bätterkinden; Überbauungsordnung „Ahornpark“, Vorprüfung 2. Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. März 2018 ist bei uns die Überbauungsordnung „Ahornpark“ mit folgenden Akten zur 2. Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan 1:2'000
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtplan Ahornpark
- Umgebungsgestaltungsplan
- Abbiegebeziehungen
- Lärmuntersuchung

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

- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 6. April 2018
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III (TBA OIK III) vom 29. März 2018

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 19. März 2018.

Die Unterlagen wurden nebst internen Stellen im Rahmen der 2. Vorprüfung von den Fachämtern TBA OIK III und OLK geprüft. Wir legen Ihnen je eine Kopie dieser Stellungnahmen bei.

Die Fachstellen äussern sich grundsätzlich positiv zur Vorlage. Es gab im Rahmen der ersten Vorprüfungsrunde zwei Genehmigungsvorbehalte, die Auswirkungen auf das Konzept hatten und im Rahmen der zweiten Vorprüfungsrunde zu klären waren.

Überarbeitung

In zwei Bereinigungsgesprächen wurden die Genehmigungsvorbehalte aus dem ersten Vorprüfungsbericht vom 10. Januar 2018 am 5. Februar 2018 (Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild) und 15. Februar 2018 (Verkehr) diskutiert. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Aktennotizen festgehalten. Es fanden im Anschluss weitere Sitzungen mit den Fachstellen statt, welche zum nun vorliegenden Ergebnis führten.

Überbauungsplan

Verkehrstechnische Erschliessung

Zum besseren Verständnis des Bereichs Strassenanpassung wäre es dienlich, den neuen Fussgängerstreifen mit aufgemalter Insel (Provisorium) als Hinweis darzustellen.

Orts- und Landschaftsbild

Alterszentrum

Die im Überbauungsplan vorgesehene Weiterführung der Böschungsbepflanzung (Grünfilterbereich) verunklärt die Anbindung des Platzes an die Bahnhofstrasse. Es besteht Klärungsbedarf bezüglich Lage, Funktionen, Aufenthaltsqualität und Gestaltung des halböffentlichen Platzes vor dem Alterszentrum. Genehmigungsvorbehalt.

Wohngebäude auf der Böschung

Es ist ein Abstand von mindestens 10 Meter zum Fahrbahnrand der Bahnhofstrasse, respektive mindestens 5 Meter zur Böschungskrone einzuhalten. Der Terrainverlauf ist darzustellen. Genehmigungsvorbehalt.

Überbauungsvorschriften

Bei den folgenden Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage zu bereinigen sind:

Art. 7 Abs. 3:

- gemäss Definition nach Art. 11c Abs. 3 werden Unterniveaubauten und Untergeschosse an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden *mindestens* 1,20 m über das massgebende Terrain beziehungsweise über die Fassadenlinie hinausragen => im Umkehrschluss heisst das, dass unterirdische Bauten respektive Unterniveaubauten, welche im Mittel 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, an die GFZo angerechnet werden und somit müsste der Wortlaut in Abs. 3 daher von „weniger als 1.20 m über das...“ lauten. Ab 1.20 m würde sonst bereits eine Anrechnung stattfinden.

Art. 12 Abs. 2:

- Rückfallebene bei Abweichungen vom Richtplan: ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA müsste durchgeführt werden
=> die Formulierung ist etwas speziell; von der Systematik her, wäre zu empfehlen hier zu festzuhalten: „Bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA kann vom Richtplan abgewichen werden.“

Art. 15/17:

- in Bezug auf die arealinterne Erschliessung des Langsamverkehrs (Art. 17), sind in den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung die nötigen Möglichkeiten aufzuführen.

Art. 18:

- im Plan werden die „Erschliessungsbereiche“ im Gegensatz zu den Überbauungsvorschriften nicht unterschieden; da die Baubereiche 8a und 8b für das Alterszentrum vorgesehen sind (Art. 6 UeV), könnte auf eine Klärung im Plan verzichtet werden (Hinweis).

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

- Wie geht es weiter?
- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte:
 - 1) OLK 06.04.2018
 - 2) OIK III 29.03.2018

Kopie:

- Regierungstatthalteramt Emmental
- Panorama AG, Münzrain 10, 3005 Bern
- Fachstellen OLK, TBA OIK III