



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

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

Maria Hopf  
+41 31 635 49 52  
maria.hopf@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Thunstetten  
Flurstrasse 2  
4922 Bützberg

G.-Nr.: 2023.DIJ.12427

10. Juni 2024

## **Thunstetten; Überbauungsordnung Industriestrasse Ost mit Änderung Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. Oktober 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung Industriestrasse Ost mit Änderung Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften «Industriestrasse Ost» vom 12. September 2023
- Überbauungsplan «Industriestrasse Ost»; 1:500 vom 12. September 2023
- Zonenplanänderung «Industriestrasse Ost» 1:2'500 vom 12. September 2023
- Erläuterungsbericht vom 12. September 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Region Oberraargau, Stellungnahme vom 24. November 2023
- (2) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 28. November 2023
- (3) Kantonales Laboratorium (KL), Abteilung Umweltsicherheit, Bericht vom 4. Dezember 2023
- (4) Schweizerische Bundesbahnen (SBB), Stellungnahme vom 4. Dezember 2023
- (5) Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Bericht vom 11. Dezember 2023
- (6) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 19. Dezember 2023
- (7) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Stellungnahme vom 19. Dezember 2023

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- (8) Archäologischer Dienst (AD), Stellungnahme vom 12. Dezember 2023
- (9) LANAT, Jagdinspektorat (JI), Fachbericht vom 31. Januar 2024
- (10) Tiefbauamt Dienstleistungszentrum Lärmschutz, E-Mail vom 13. Dezember 2023

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

Die Erbo Group AG plant ihre Produktions- und Lagerkapazitäten am derzeitigen Standort «Bützberg» in der Gemeinde Thunstetten an der Industriestrasse Ost bis im Jahr 2040 zu erweitern. Dabei ist vorgesehen, Sprühtürme und ein Lagerhaus mit ca. 13'500 Palettenplätzen zu bauen. Das Unternehmen beschäftigt am Standort «Bützberg» derzeit etwa 110 Personen. Die Erbo Gruppe AG geht davon aus, dass durch die Erweiterung der Produktionskapazität mit 20-30 zusätzlichen Arbeitsplätzen bis 2040 zu rechnen ist. Die beabsichtigte Höhe der Türme beträgt 40-50 m, während das Zentrallager etwa 30-35 m hoch sein wird. Diese geplante Höhe bedingt eine Anpassung der Grundordnung. Der Perimeter liegt gemäss der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung in der Arbeitszone A2 und grenzt sowohl südlich und westlich als teilweise auch nördlich an die Arbeitszone A2. Es wird keine weitere zusätzliche Landfläche benötigt, sondern die Nutzung auf dem bereits bebauten Areal wird intensiviert. Anhand eines Werkstattverfahrens wurde die Neubebauung entwickelt. Ziel des Werkstattverfahrens war es, aus dem ausgearbeiteten Masterplan ein Referenzkonzept zu konzipieren. Die Eckwerte zu den Volumina und zur Nutzung wurden als Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung verankert.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassende und sorgfältige Planung. Die grössten Mängel werden betreffend fehlender Beschattungs- und Störfallvorsorgeangaben sowie betreffend Anliegen seitens Fachstelle Wald festgestellt und sind gemäss dennachfolgenden Angaben zu überarbeiten.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Industriestrasse Ost mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen

### 3.1 Hochhaus

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, für ein Gebäude, das höher als 30m ist und demnach als Hochhaus eingestuft wird. Um eine sorgfältige Einbettung in die Umgebung sicherzustellen, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren anhand eines Workshopverfahrens mit mehreren Varianten durchgeführt. Dieses entspricht weitgehend den Bestimmungen von Art. 99a BauV. Wie das ausgelotete Referenzprojekt in den vorliegenden Überbauungsvorschriften



«Areal Bühl». Spätestens bei deren Erschliessung sind Massnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen zu überprüfen. **(H)**

Das Vorhaben der Erbo Gruppe führt dank der Auflösung von externen Lagerräume zu einer Optimierung der Betriebsabläufe und somit zu einer Verminderung von unnötigen Fahrten, was grundsätzlich zu begrüssen ist. Aufgrund der unmittelbare Nähe des UeO-Areals mit der Bahnstrecke handelt es sich um ein bahnnahes Industriegebiet, welches unter Art 7 BauG fällt. Das heisst, dass genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten sind. Entsprechende Bahngleise sind auf dem Überordnungsplan eingezeichnet und die Versiegelung der Bahntrasse in den Überbauungsvorschriften untersagt. Somit sind die Anforderungen erfüllt. Das AÖV empfiehlt, eine Verlagerung des Güterverkehrs auf der Schiene detaillierter zu prüfen. **(E)**

### 3.4 Störfallvorsorge

Das KL hält in seiner Stellungnahme (3) fest, dass das betroffene Areal den Konsultationsbereich (KoBe) der Eisenbahnlinien teilweise überlagert. Vorliegend wurde jedoch keine Koordination der Störfallvorsorge in der Raumplanung gemäss den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Störfallvorsorge (Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge Raumplanung vom 26. März 2018) dargelegt ist. Eine Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge wird veranlasst, wenn eine tatsächliche Änderung, also Siedlungsentwicklung (Nutzungsintensivierung und/oder Änderung der Nutzungsart), innerhalb eines KoBe stattfinden kann. Im vorliegenden Geschäft sind die Schritte gemäss der Arbeitshilfe durchzuführen sowie im Erläuterungsbericht plausibel und nachvollziehbar zu dokumentieren. **(GV)**

Bei einer Koordination sind auch die gemäss geltender Nutzungsplanung noch nicht ausgeschöpften baulichen Möglichkeiten, wie z. B. das Areal Bühl, einzubeziehen. Des Weiteren weist das KL darauf hin, dass der Abs. 1 Art. 22 der Überbauungsvorschriften (UeV) «Industriestrasse Ost» vom 12. September 2023 unsachgemäss formuliert wurde. Die Störfallverordnung (StFV) gilt für Betriebe und Anlagen gem. Art. 1 StFV, unabhängig davon, ob sich diese in einem Konsultationsbereich befinden; innerhalb des Konsultationsbereichs (in den UeV wird der unkorrekte Begriff *Störfallkonsultationsperimeter* verwendet) ist ggf. die Koordination mit raumwirksamen Tätigkeiten gem. Art. 11 a StFV ggf. durchzuführen. **(H)**

Für Koordination Störfallvorsorge gilt es die oben bezeichneten Schritte gemäss der Arbeitshilfe nachzuholen. Erst dann kann das KL die vorliegende Planung beurteilen. **(GV)**

### 3.5 Wald

Im östlichen Bereich des Areals grenzt die Nutzungszone ans Waldareal Tannwäldli. Die bestehende verbindliche Waldgrenze wurde am 03.05.2007 genehmigt. Im südöstlichen Bereich ist diese verbindliche Waldgrenze jedoch nicht korrekt eingetragen (Teil der über das Waldareal hinaus über die Strasse führt ist zu kürzen). Bereits bei der Ortsplanungsrevision vom 22. August 2022 wurde diese verbindliche Waldgrenze zu lang eingezeichnet. Dies gilt es vorliegend anzupassen (vgl. Kap. 3.8). **(GV)**

Der vorliegende Überbauungsplan sieht die Einrichtung einer Wald-Baulinie in einem Abstand von 15 m zur verbindlichen Waldgrenze vor. Wald-Baulinien können dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind (Art. 34a Abs. 1 KWaV). Der vorliegende UeP umfasst ein grösseres zusammenhängendes Baugebiet. Die Zustimmung zur Wald-Baulinie kann somit in Aussicht gestellt werden. **(H)**

In Art. 8 Abs. 2 und Art. 14 Abs. 2 sowie im Erläuterungsbericht wird die Überdachung der bestehenden Parkplätze direkt an der Waldgrenze erwähnt. Bis heute reicht die Nutzung durch die Parkplätze und die Erschliessung an die verbindliche Waldgrenze heran. Auch künftig möchte die Erbo Gruppe diese Flächen zwischen der verbindlichen Waldgrenze und der geplanten Wald-Baulinie als Parkierungs- und Erschliessungsfläche nutzen, was seitens AWN in der Sitzung vom 24.01.2022 auch in Aussicht gestellt

wurde. Eine Überdachung der Parkplätze ist aber aufgrund der Beeinträchtigung der Hygiene und Sicherheit (Beschattung / Feuchtigkeit / Blatt- /Ast- und Baumfall) nicht zulässig. Die Artikel sind gemäss Kap. 3.6 dementsprechend anzupassen. Ebenfalls ist im Erläuterungsbericht auf S. 24 der Satz «Die oberirdischen Parkplätze entlang des Waldes dürfen überdacht werden» zu löschen. **(GV)**

Der Bau der Einstellhalle für die Parkierung ist im südlichen Bereich des Kopfbaus geplant. In Art. 18 Abs. 3 wird die Zufahrt für die unterirdische Einstellhalle geregelt. Diese soll an der im Überbauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden. In Art. 23 Abs. 2 wird hingegen festgehalten, dass der Ausgang zur Tiefgarage innerhalb der Wald-Baulinie errichtet werden darf. Es handelt sich um widersprüchliche Angaben. Zum Schutz des Waldes und aus Sicherheitsgründen muss die Tiefgarage und deren Ausgang die Wald-Baulinie einhalten. Dies gilt es anzupassen (vgl. Kapitel 3.6). **(GV)**

Gemäss AWN kann in den Überbauungsvorschriften festgehalten werden, welche Bauten innerhalb der Waldbaulinie ohne zukünftige Beurteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren erstellt werden können. Eine Aufzählung dieser Bauten erfolgt in Art. 23 Abs. 2. Trotz des Waldabstandes von 0 m ist für die genannten Erschliessungswege, Parkierungsflächen und Fusswege nicht mit Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit der Bauten zu rechnen. Sie können deshalb in einem Waldabstand von 0 m erstellt werden. Beim Bau von Böschungen, Stützmauern, Versicherungsbecken, Retentionsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zugangstreppen für unterirdische Bauten und Fluchttunnel wird der Wald und insbesondere das Wurzelwerk durch die Grabungen tangiert. Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit c WaG werden beeinträchtigt. Ausserdem ist mit Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit (Beschattung, Feuchtigkeit, Ast- und Baumfall) der Bauten zu rechnen. Diese Bauten müssen deshalb in einem Waldabstand von mindestens 5 m erstellt werden. Die Überbauungsvorschriften sind dementsprechend (vgl. Kapitel 3.6) anzupassen. Ebenfalls ist der Erläuterungsbericht S. 27 (letzter Absatz) diesbezüglich zu überarbeiten. **(GV)**

Bauvorhaben, welche die Wald-Baulinien sowie die in den Überbauungsvorschriften definierten Ausnahmen für Bauten und Anlagen respektieren, werden seitens AWN mit einem Fachbericht Wald-Baulinie genehmigt und müssen dem Amt für Wald und Naturgefahren nicht mehr zur Ersuchung einer Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes unterbreitet werden. **(H)**

In den Überbauungsvorschriften in Art. 23 Abs. 3 sowie im Erläuterungsbericht ist festgehalten, dass zwischen der Gemeinde und den von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG getroffen wird. Gemäss dem Erläuterungsbericht wird die Erbo Gruppe die Vereinbarung für den Waldrandunterhalt vor der Genehmigung der Planung unterzeichnen. Das AWN nimmt zur Kenntnis, dass diese Vereinbarung bis zur Genehmigung unterzeichnet vorliegt. **(H)**

### 3.6 Überbauungsvorschriften

Art. 6	Abs. 1: das massgebendes Terrain (unterer Referenzpunkt) ist im Überbauungsplan definiert, es wird empfohlen, das Mass von 468.27 m ü. M. auch unter Art. 6 Abs. 1 in der Tabelle aufzuführen. <b>(E)</b>
Art. 7	Abs. 2: Das AWN hält im Fachbericht (5) fest, dass bei der Zulässigkeit der Erweiterungen bestehender Gebäude behandelt neben «Grundsätze der Überbauungsordnung und des Referenzkonzepts berücksichtigt werden» auch das Einhalten der Wald-Baulinie, welche nicht explizit erwähnt wurde, einzuhalten ist. <b>(H)</b>
Art. 8	Abs. 2: Gemäss dem Fachbericht des AWN (5) dürfen die Parkplätze an der Waldgrenze nicht überdacht werden. Daher ist der letzte Satz in den Vorschriften zu streichen. Oder es wird alternativ festgehalten, dass die Parkplätze innerhalb der Wald-Baulinie nicht überdacht werden dürfen. <b>(GV)</b>
Art. 10	Abs. 1: Sollen Teile des Referenzkonzeptes verbindlich sein, müssen die entsprechenden Teile im Anhang der UeV aufgenommen werden. <b>(GV)</b>

	<p>Abs. 2: Um was handelt es sich bei «kleinen Bauvorhaben»? Sind damit Bauten, für welche die kleine Baubewilligung gemäss Art. 27 BewD / Art. 32b BauG gemeint? Falls nein, muss präzisiert werden, um was für Bauten es sich handelt. Die Gemeinde hat dies genauer zu erläutern. <b>(GV)</b></p>
Art. 12	<p>Abs. 1 und 2: hier wird von dritter und vierter Sprühturm gesprochen, in Art. Art. 5 Abs. 2 wird hingegen angegeben, das pro Baubereich max. je 2 Türme zulässig sind. Die Formulierung welcher der erste, zweite, etc. ist daher etwas verwirrend. Es ist zu prüfen, ob auf die Nummerierung verzichtet werden kann. <b>(H)</b></p>
Art. 14	<p>Abs. 2: Gemäss dem Fachbericht des AWN (5) dürfen die Parkplätze an der Waldgrenze nicht überdacht werden. Daher ist der letzte Satz in den Vorschriften zu streichen. Oder es wird alternativ festgehalten, dass die Parkplätze innerhalb der Wald-Baulinie nicht überdacht werden dürfen. <b>(GV)</b></p> <p>Abs. 3: Die Nutzung des Bahntrasses als ökologische Ausgleichs- und Ruderalfläche ist nur insofern möglich, als dadurch der sichere Betrieb von in Betrieb stehenden Gleisanlagen nicht gefährdet / beeinträchtigt wird. <b>(H)</b></p>
Art. 15	<p>Abs. 4: es wird angegeben, dass die Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden sind. Wichtig zu beachten ist, dass erneuerbare Anlagen (auf Flachdach aufgeständert) innerhalb der Gesamthöhe erstellt werden müssen. <b>(H)</b></p>
Art. 18	<p>Der Bau der Einstellhalle für die Parkierung ist im südlichen Bereich des Kopfbaus geplant. In Art. 18 Abs. 3 wird die Zufahrt für die unterirdische Einstellhalle geregelt. Diese soll an der im Überbauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden. In Art. 23 Abs. 2 wird hingegen festgehalten, dass der Ausgang zur Tiefgarage innerhalb der Wald-Baulinie errichtet werden darf. Es handelt sich um widersprüchliche Angaben. Zum Schutz des Waldes und aus Sicherheitsgründen muss die Tiefgarage und deren Ausgang die Wald-Baulinie einhalten. Dies gilt es anzupassen (vgl. Kapitel 3.5 u. Art. 23 Abs. 2). <b>(GV)</b></p>
Art. 23	<p>Abs. 1: Gemäss dem Fachbericht des AWN (5) ist folgender Satz zu ergänzen: «Die Wald-Baulinie gilt sowohl für Hoch- wie auch Tiefbauten» <b>(GV)</b></p> <p>Bezüglich Haftung gilt 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.» <b>(H)</b></p> <p>Abs. 2 ist gemäss Fachbericht AWN (5) wie folgt zu ändern: Die Erschliessungswege, Parkierungsflächen und Fusswege dürfen innerhalb der Wald-Baulinie bis 0 m Waldabstand errichtet werden. Böschungen, Stützmauern, Versickerungsbecken, Retentionsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie – sofern standortgebunden - Zugangstreppen für unterirdische Bauten und Fluchttunnel sind innerhalb der Wald-Baulinie in einem Waldabstand bis <u>5 m</u> zulässig. <b>(GV)</b></p>

### 3.7 Überbauungsplan

Gemäss dem Fachbericht des AWN (5) führt der vorliegende Überbauungsplan die verbindliche Waldgrenze auf. In der Legende sind diese jedoch – im Gegensatz zu der Aufführung im Zonenplan – nicht vollständig beschriftet. Dies gilt es nachzuholen. Die Bezeichnung in der Legende ist zu ändern in: «Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG». **(GV)**

Der archäologische Dienst hält in seinem Fachbericht (6) fest, dass Schutzgebiet im Zonenplan korrekt abgebildet ist. Es ist zu empfehlen, dieses auch im Überbauungsplan abzubilden. **(E)**

### 3.8 Zonenplan

In der Legende gehört unter Festlegung nur, was wirklich auch festgesetzt wird (vorliegend die UeO), alles andere ist unter Hinweise aufzuführen. Die Legende ist dementsprechend anzupassen. **(GV)**

Das AWN weist in seinem Fachbericht (5) darauf hin, dass im östlichen Bereich des Areals die Nutzungszone ans Waldareal Tannwäldli grenzt. Die bestehende verbindliche Waldgrenze wurde am 03.05.2007 genehmigt. Im südöstlichen Bereich ist diese verbindliche Waldgrenze jedoch nicht korrekt eingetragen, sie ragt über das Waldareal hinaus und führt über eine Strasse (bereits bei der Ortsplanungsrevision vom 22. August 2022 wurde diese verbindliche Waldgrenze zu lang eingezeichnet). Die verbindliche Waldgrenze ist im genannten Bereich im Zonenplan entsprechend des genehmigten Zonenplans vom 03.05.2007 anzupassen und somit das zu lang eingezeichnete Teilstück der verbindlichen Waldgrenze zu löschen (vgl. Kapitel 3.5). **(GV)**

## 4. Weitere Themen, Hinweise und Empfehlungen

Das AWA weist in seinem Fachbericht (2) darauf hin, dass das Bauvorhaben gemäss Kataster einen belasteten Standort tangiert. Erforderliche Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.

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.

Der archäologische Dienst hält in seinem Fachbericht (6) fest, dass Schutzgebiet im Zonenplan korrekt abgebildet ist.

Der OIKIV gibt in seinem Fachbericht (7) an, dass im Erläuterungsbericht vom 12. September 2023 unter Ziffer 5.4 korrekt auf die geplante Ausdolung und Revitalisierung des Forstbachs in der Büelmatte eingegangen wird. Wie auf S. 16 richtig festgehalten, dürfte die heutige Bachleitung in keinem Fall überbaut werden. Dies betrifft besonders die südöstlichste Ecke der vorgesehenen Überbauung. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell eine Erweiterung des Ausdolungsprojekts Richtung Nordost (Härdli resp. Dreilinden) läuft. Dies könnte die Parzelle Nr. 1508 tangieren. Die Details werden im Rahmen der weiteren Projektierung des Revitalisierungsprojekts mit der Grundeigentümerschaft abgesprochen werden. Seitens Wasserbau erwarten wir eine wohlwollende Zusammenarbeit mit Nutzung möglicher Synergien.

Betreffend Entwässerung der Dach- und Platzflächen müssen zu gegebener Zeit die Versickerungsnachweise resp. eine Flächenbilanz der heutigen Entwässerung der bestehenden Überbauung mit dem OIKIV Wasserbau besprochen werden. Bereits bestehende Anschlüsse (resp. die daran angeschlossene Fläche) von Meteorwasser an die Bachleitung könnten von der Flächenbilanz abgezogen werden. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht unter Ziffer 4.9 sind so korrekt.

Das Jagdinspektorat hält in seinem Fachbericht (9) fest, dass aus Sicht Wildtierschutz keine Vorbehalte zur vorliegenden Planung bestehen.

Im Erläuterungsbericht Seite 40 ist unter Mitwirkung noch das Jahr anzugeben (vom Juli bis August 2023).

## 5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der vorliegenden Genehmigungsvorbehalten empfehlen wir die Planung zu überarbeiten und anschliessend zu einer **zweiten Vorprüfung** einzureichen.

Die bereinigte Planung ist anschliessend 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).

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- 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 Ver-

arbeitung 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

Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte (1) – (10)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Panorama

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen (1) – (10)
- AGR intern: JOM
- AGR intern: PFL