



EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN

Einladung und Botschaft zur

AUSSERORDENTLICHEN VERSAMMLUNG DER EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN

Mittwoch, 4. September 2013, 20.00 Uhr, in der Turnhalle Hünibach

Traktanden

1. Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hilterfingen, bestehend aus Zonenplan 1 und 2, Baureglement und Waldbaulinienplan, die Waldfeststellung nach Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes und Artikel 2 der kantonalen Waldverordnung, sowie die Änderung des Anerkennungsplans Uferschutz „Eichbühlhafen bis Gemeindegrenze Oberhofen“. Beratung und Genehmigung.
2. Überbauungsordnung Nr. 16 „Seehof“, Hilterfingen. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Beratung und Genehmigung.
3. Kenntnisnahme von Abrechnungen.
4. Orientierungen
5. Verschiedenes

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident Der Sekretär

Gerhard Beindorff Jürg Arn

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die amtliche Einladung und Ausschreibung zur Gemeindeversammlung erfolgt zweimal im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun sowie durch schriftliche Einladung an alle Haushaltungen. Mit der vorliegenden Botschaft möchte der Gemeinderat die Stimmberechtigten orientieren und die Versammlung vorbereiten.

1. Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hilterfingen, bestehend aus Zonenplan 1 und 2, Baureglement und Waldbaulinienplan, die Waldfeststellung nach Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes und Artikel 2 der kantonalen Waldverordnung, sowie die Änderung des Anerkennungsplans Uferschutz „Eichbühlhagen bis Gemeindegrenze Oberhofen“. Beratung und Genehmigung.

Referent Gerhard Beindorff, Gemeindepräsident

Anlass

Die letzte Ortsplanungsrevision (ROP) der Einwohnergemeinde Hilterfingen datiert aus dem Jahre 1998. Im Hinblick auf die stetig fortschreitende Entwicklung (Bautätigkeit, Verkehrszunahme, Änderung der gesetzlichen Grundlagen) muss eine solche Grundordnung ca. alle 15 Jahre neu überarbeitet und angepasst werden.

Vorphase

Im August 2010 genehmigte der Gemeinderat Inhalt und Ablauf der Vorphase der Ortsplanungsrevision bis zur Wahl eines Planungsbüros für die Ausführung des Auftrags.

Um die Zielfindung für die Ortsplanung möglichst breit abstützen zu können, erarbeitete die Begleitgruppe in zwei Workshops eine Auslegeordnung der möglichen Perspektiven und Inhalte der Ortsplanungsrevision.

Weiter wurden als Grundlagen für die Zielfindung unter anderem beigezogen:

- Das Gemeindeleitbild Hilterfingen
- Die Diplomarbeit FH Wirtschaft und Verwaltung: Strategische Entwicklungsoptionen für die Einwohnergemeinde Hilterfingen anhand einer Bevölkerungsbefragung 2009/2010
- Leitbild Alterspolitik Gemeinde Hilterfingen

Aus den vorhandenen Unterlagen und als Ergebnis des Zielfindungsprozesses wurde der Auftrag für die Ortsplanungsrevision entwickelt.

Dieser Auftrag wurde in sechs Modulen konkretisiert:

- Modul 1 Nutzungsplanung
- Modul 2 Landschafts- und Schutzplanung
- Modul 3 Verkehrsplanung (Richtplan)
- Modul 4 Entwicklungskonzept Dorfzentren
- Modul 5 Energieplanung (Richtplan)
- Modul 6 Datenmanagement digitaler Zonenplan

Die Ausschreibung wurde als Einladungsverfahren nach den gesetzlichen Vorschriften vorgenommen.

Die Module „Verkehrsplanung“, „Energieplanung“ und „Entwicklungskonzept Dorfzentren“ liegen in der Kompetenz des Gemeinderates und werden deshalb an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung nicht zur Abstimmung vorgelegt.

Im März 2011 vergab der Gemeinderat die Planungsarbeiten für die Module 1, 2, 3, 4 und 6 an das Büro ecoptima ag, Bern und für das Modul 5 (Energie) an das Büro E plus U, Energie- und Umweltberatung GmbH, Bern.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2011 hat der Souverän den Verpflichtungskredit von Fr. 290'000.00 für die Revision der Ortsplanung 2013 genehmigt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente erfolgte vom 20. Juni bis am 22. Juli 2013.

Innerhalb der Auflagefrist konnten schriftlich und begründet Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingereicht werden.

Über die Anzahl der eingereichten Rechtsbegehren und deren Inhalt wird anlässlich der Gemeindeversammlung orientiert.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen. Über die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen und die entsprechenden Beurteilungen wird anlässlich der Gemeindeversammlung orientiert.

Unterlagen

Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision 2013 lagen im ehemaligen Postlokal, Gemeindehaus Hilterfingen, zu den ordentlichen Büroöffnungszeiten, öffentlich zur Einsichtnahme auf.

Zudem sind in dieser Botschaft, im **Anhang 1**, der Erläuterungsbericht zur Revision der Grundordnung sowie Verkleinerungen der Zonenpläne 1 und 2 abgedruckt. Diese Unterlagen enthalten alle wesentlichen Angaben zur Ortsplanungsrevision 2013.

Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag, die mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 30. Mai 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) vorgeprüfte revidierte Ortsplanung zu genehmigen.

2. Überbauungsordnung Nr. 16 „Seehof“, Hilterfingen. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Beratung und Genehmigung.

Referent	Gerhard Beindorff, Gemeindepräsident
Referentin	Sonja Bühler, Gemeinderätin

Vorgeschichte

Nach einer Überarbeitung des Liegenschaftskonzeptes unterbreitete der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom Dezember 2006 den Antrag, die beiden Liegenschaften Seehof (Staatsstrasse 16, Hilterfingen) und Gärtli am See (Staatsstrasse 15, Hilterfingen) zu verkaufen. Diesem Antrag wurde stattgegeben und in der Folge konnte die Liegenschaft Staatsstrasse 15 im Jahre 2007 verkauft werden.

Für den Verkauf des Seehofs scheiterten die Verhandlungen mit einem ersten ernsthaften Investor nach verschiedenen Anläufen. Schon damals wurde in Betracht gezogen, das Areal unter den Parkplätzen zwischen dem Seehof und dem Gemeindehaus für die Errichtung eines Verkaufslokals zu nutzen.

Aufgrund einer entsprechenden Anfrage führte dann der Gemeinderat Verkaufsverhandlungen mit der Käufergemeinschaft, bestehend aus der IBP Integrale Bauherren und Projektbetreuung AG, der RB Beteiligungen AG und der Häsler und Partner AG, alle mit Sitz in Thun, durch. Es handelte sich dabei um die gleiche Investorengruppe, die schon die Liegenschaft Marbach erworben und das ehemalige Hotel sehr sorgfältig restauriert hatte. Der Kaufpreis für den Seehof wurde auf Fr. 1'350'000.-- festgelegt. Die Käuferschaft beabsichtigt, den Seehof zu restaurieren, die Wohnungen eventuell zum Teil als Alterswohnungen zu nutzen und wenn möglich die bestehende Arztpraxis zu erhalten.

Die gleiche Käufergemeinschaft möchte im Zuge der Totalsanierung des Seehofs auch das Areal zwischen Seehof und Gemeindehaus für den Bau einer neuen Coop-Filiale nutzen. Um Coop eine ausreichend grosse, den heutigen Ansprüchen entsprechende Verkaufs- und Lagerfläche zu ermöglichen, bedarf es einer ebenerdigen Parzelle von rund 800 m². Um dies zu erreichen, wurde der Käufergemeinschaft ein Teilstück der Parzelle Nr. 130 (Grundstück Gemeindehaus mit umliegenden Parkplätzen) im Halte von ca. 790 m² und zu einem Preis von Fr. 620'000.00 abgetreten. Vorgesehen ist der Bau eines Verkaufslokals mit ebenerdigen Eingang von der Staatsstrasse und Zulieferung vom Parkplatz hinter dem Gemeindehaus her. Das Dach des Verkaufslokals würde wie bisher für Parkplätze genutzt, abgesehen von einem kleinen Teilstück, welches für die Zulieferung ausgespart bleibt.

An der Gemeindeversammlung vom 9. September 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Abparzellierung und dem Teilverkauf des Grundstücks Nr. 130 zugestimmt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften – erfolgt vom 11. Juli bis am 12. August 2013.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich und begründet Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingereicht werden.

Über die Anzahl der eingereichten Rechtsbegehren und deren Inhalt wird anlässlich der Gemeindeversammlung orientiert.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen. Über die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen und die entsprechenden Beurteilungen wird anlässlich der Gemeindeversammlung orientiert.

Unterlagen

Sämtliche Unterlagen zur Überbauungsordnung Nr. 16 „Seehof“ liegen im ehemaligen Postlokal, Gemeindehaus Hilterfingen, zu den ordentlichen Büroöffnungszeiten, öffentlich zur Einsichtnahme auf.

Zudem sind in dieser Botschaft, im **Anhang 2**, der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften sowie der Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 16 „Seehof“ abgedruckt. Diese Unterlagen enthalten alle wesentlichen Angaben zu diesem Geschäft.

Eventuelle Verschiebung des Traktandums

Sollten viele und komplexe Einsprachen eingereicht werden, die allenfalls eine weitere Überarbeitung der Planungsunterlagen erfordern, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Geschäft auf die ordentliche Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 verschoben werden muss.

Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag, die mit Vorprüfungsbericht vom 21. Juni 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) vorgeprüfte Überbauungsordnung Nr. 16 „Seehof“ zu genehmigen.

3. Kenntnisnahme von Abrechnungen

Gemeindestrassen, Sanierung Kirchgässli, Hilterfingen

An der Gemeindeversammlung vom 9. September 2009 genehmigte der Souverän für die Sanierung der Werkleitungen und der Strasse einen Verpflichtungskredit von Fr. 783'000.00.

Die Bauabrechnung schliesst mit Totalkosten von Fr. 777'858.65 ab und liegt Fr. 5'141.35 unter den budgetierten Kosten. Mit dem von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern erhaltenen Löschwasserbeitrags resultiert sogar eine Kreditunterschreitung von Fr. 17'141.35.

	Trinkwasser	Kanalisation	Strassenbau / Beleuchtung	Total
Bewilligter Kredit Gemeindeversammlung 09.09.2009	125'000.00	480'000.00	178'000.00	783'000.00
Beanspruchter Kredit	202'676.55	409'431.30	165'750.80	777'858.65
Aufwandminderung (Löschwasserbeitrag)	- 12'000.00			- 12'000.00
Kreditunter- / überschreitung	+ 77'676.55 (+ 65'676.55)	70'568.70	12'249.20	5'141.35 (17'141.35)

4. Orientierungen

Über hängige Geschäfte des Gemeinderates wird mündlich informiert.

Die Akten liegen 30 Tage vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung Hilterfingen während den Bürozeiten zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Zu dieser Versammlung sind alle Gemeindestimmberechtigten ab 18 Jahren, die seit mindestens drei Monaten Wohnsitz in der Gemeinde haben und angemeldet sind, freundlich eingeladen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Sekretär


Gerhard Beindorff


Jürg Arn



Hilterfingen ist eine «urwaldfreundliche» Gemeinde.
Die vorliegende Botschaft wurde deshalb auf weiss halbmatt gestrichenes,
FSC-Zertifiziertes Papier, 90 gm², gedruckt!



ClimatePartner^o

klimateutral

Druck | ID: 53460-1307-1003

Die Botschaft zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 4. September 2013 wurde klimateutral hergestellt.
Die Kompensation des CO₂-Ausstosses wird für das Klimaschutzprojekt Waldschutz Oberallmig, Schwyz eingesetzt.



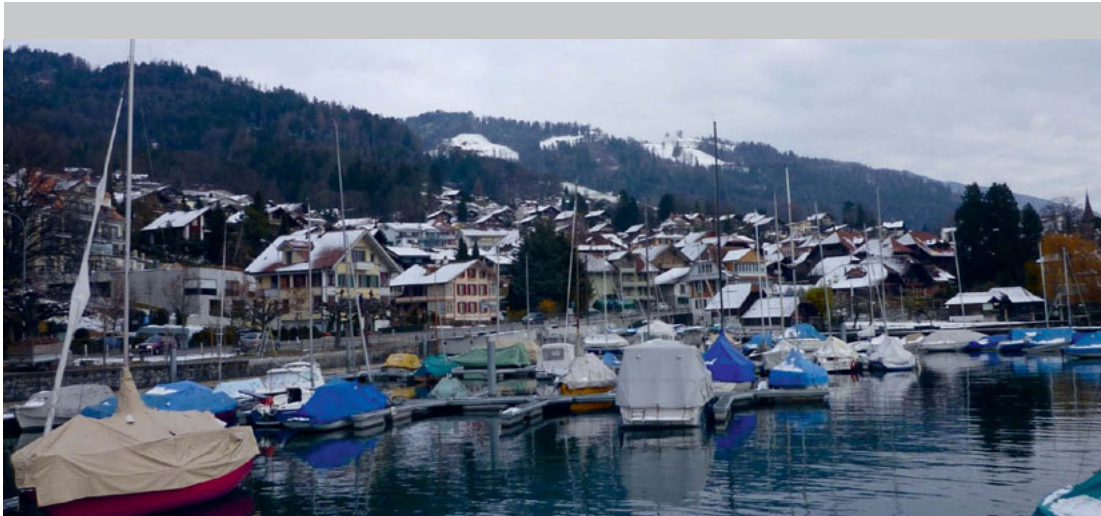
Der Rohstoff des hier verwendeten Papiers wurde aus kontrollierter Waldbewirtschaftung hergestellt und unterliegt der FSC-Zertifizierung.

Anhang 1

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Revision Ortsplanung



Erläuterungsbericht zur Revision der Grundordnung

Die Revision der Grundordnung
besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Waldbaulinienplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht zur Revision
der Grundordnung
- Änderung Anerkennungsplan
Uferschutz
- Richtplan Verkehr
- Entwicklungskonzept Dorfzentren
- Inventarplan Landschaft
- Mitwirkungsbericht
- rechtsgültiger Zonenplan
Naturgefahren

Juli 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hilterfingen
Bauverwaltung
Staatsstrasse 18
3652 Hilterfingen

Auftragnehmer:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Zeltner Ingenieure AG - Verkehrsplanung
Dorfstrasse 55, 3123 Belp

E plus U Energie- und Umweltberatung GmbH
Monbijoustrasse 61, Postfach, 3000 Bern 23

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Ortsplanung 1996	4
1.2 Zielsetzungen für die Revision der Ortsplanung	4
1.3 Vorgehen	4
1.4 Organisation	5
2. Entwicklung und Baulandbedarf	7
2.1 Entwicklung der letzten Jahre	7
2.2 Entwicklungsabsichten	8
2.3 Baulandbedarf	9
3. Zonenpläne	11
3.1 Ausgangslage	11
3.2 Rechtsgrundlagen	11
3.3 Inhalte	12
3.4 Wichtigste Umzonungen	13
3.5 Landschaftsplanung	17
3.6 Bauinventar	19
3.7 Historische Verkehrswege	20
3.8 Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung	20
3.9 Waldfeststellung und Waldbaulinienplan	20
3.10 Änderung der Uferschutzplanung	21
4. Baureglement	21
4.1 Systematik	21
4.2 Übergeordnetes Recht	22
4.3 Wichtigste Änderungen	22
4.4 Einzelfragen	24
5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente	28
6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	28
6.1 Haushälterische Bodennutzung und wohnliche Siedlungen	28
6.2 Ortsbildschutz und Archäologie	28
6.3 Verkehr	29
6.4 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	29
6.5 Altlasten	30
6.6 Naturgefahren	30
6.7 Fruchtfolgeflächen	30
6.8 Fazit	30
7. Verfahren	30
7.1 Mitwirkung	30
7.2 Vorprüfung	31
7.3 Auflage	31
7.4 Beschlussfassung und Genehmigung	31
7.5 Zeitplan für die Revision der Grundordnung	32
Anhang	33
A1 Wohnbaulandreserven	34
A2 Liste zum Inventarplan Landschaft	35

1. Ausgangslage

1.1 Ortsplanung 1996

Die Gemeinde Hilterfingen verfügt über eine umfassende baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonen- und Schutzzonenplan, Baureglement (GBR) und Waldbaulinienplan, die am 20. November 1998 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt wurde. Seither wurden verschiedene kleinere Anpassungen vorgenommen und die Naturgefahren in die Grundordnung integriert (Genehmigung am 11. Februar 2010). Trotz den verschiedenen Änderungen kann festgehalten werden, dass die baurechtliche Grundordnung eine gute Grundstruktur aufweist und sich grundsätzlich bewährt hat.

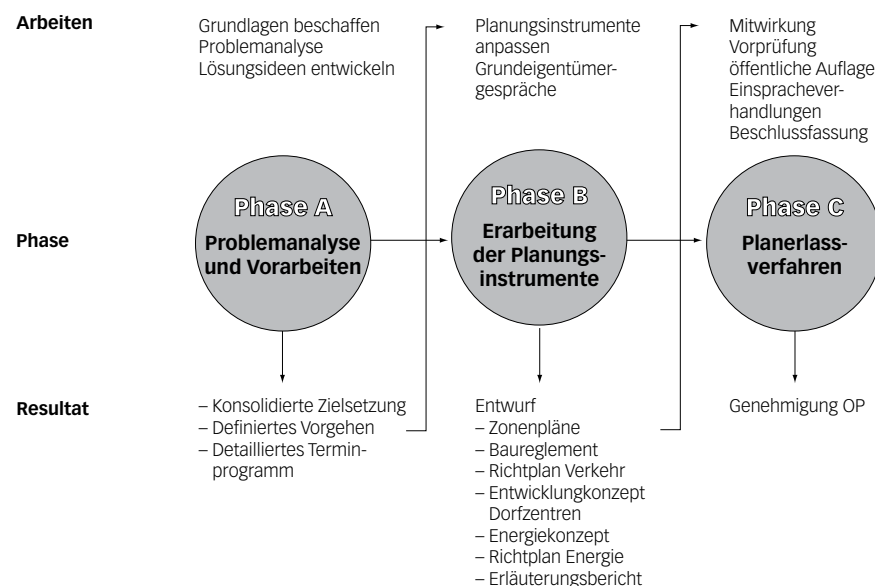
Ebenfalls seit 1998 in Kraft ist der Richtplan Verkehr mit Massnahmenprogramm, aus dem in den letzten 12 Jahren zahlreiche Massnahmen umgesetzt wurden.

1.2 Zielsetzungen für die Revision der Ortsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Vorgaben aus dem Jahr 1998 aktualisiert und in die grundeigentümergebundene Instrumente Zonenpläne und Baureglement umgesetzt werden. Insgesamt bilden sie den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

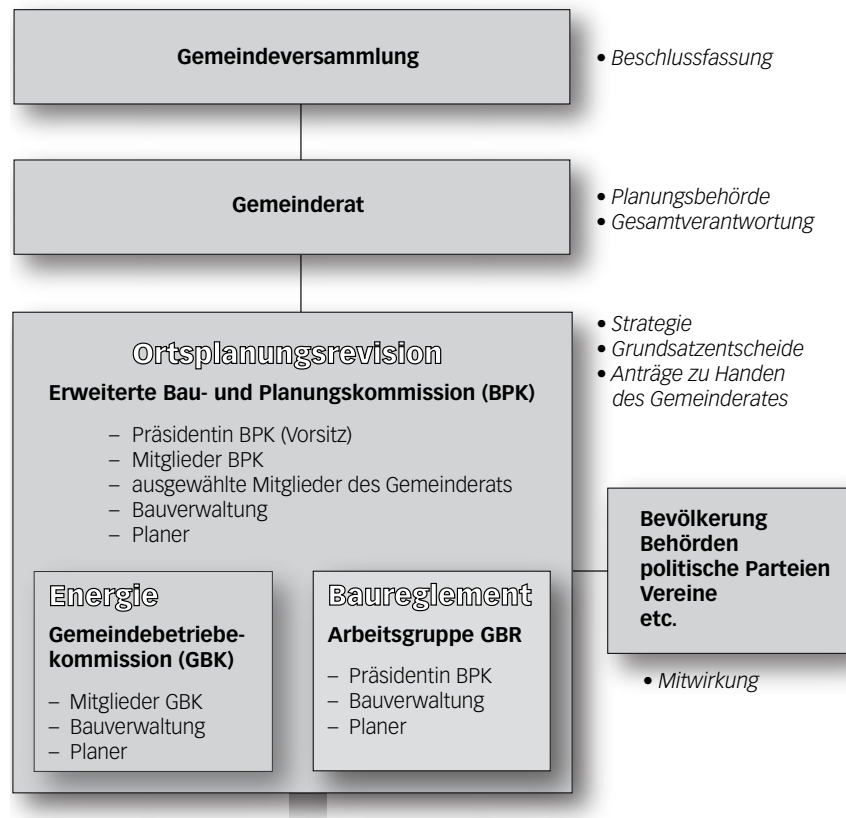
Im Weiteren war der Richtplan Verkehr zu aktualisieren, ein Konzept für die Dorfzentren sowie eine Energiestrategie und allenfalls ein Richtplan Energie zu erstellen.

1.3 Vorgehen



1.4 Organisation

1.4.1 Aufgaben und Zuständigkeiten



1.4.2 Erweiterte Bau- und Planungskommission (BPK)

Die BPK fällt strategische Entscheidungen, legt Grundsätze fest und beschliesst die Planungsinstrumente zuhanden des Gemeinderates. Zudem stellt sie zusammen mit dem Planungsteam sicher, dass die Inputs aus den anderen Kommissionen in geeigneter Weise in die Planungsinstrumente einfließen (z.B. Energievorschriften im Baureglement).

Die politische Führung für die OP-Revision liegt bei der Präsidentin der BPK (bis 2012 Elisabeth Herren, ab 2013 Sonja Bühler). Um die inhaltliche Abstimmung der verschiedenen Planungsinstrumente sicherzustellen und die parallel laufende Schulraumplanung in die Überlegungen zur Ortsentwicklung einzubeziehen, wurde die BPK mit den Gemeinderäten der Ressorts «Energie und Umwelt» Roland Bühlmann und «Bildung, Sport und Freizeit» Christian Ibach verstärkt.

1.4.3 Arbeitsgruppe Baureglement

Der Entwurf des Baureglements wurde in einer kleinen Arbeitsgruppe mit der Präsidentin der BPK sowie Vertretungen der Bauverwaltung und des beauftragten Planungsbüros erarbeitet und anschliessend der BPK unterbreitet. Die Bildung der Arbeitsgruppe erlaubte eine vertiefte Diskussion von Detailfragen.

1.4.4 Gemeindebetriebekommission (GBK)

Für die Erarbeitung einer Energiestrategie resp. eines Richtplans Energie sind neben den Grundlagedaten vor allem die Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse sehr wichtig. Damit werden die Zustandserfassung sowie die Bestimmung von Massnahmen konkreter. Daher wurde für die energierelevanten Themen der OP-Revision die Gemeindebetriebekommission (GBK) eingesetzt.

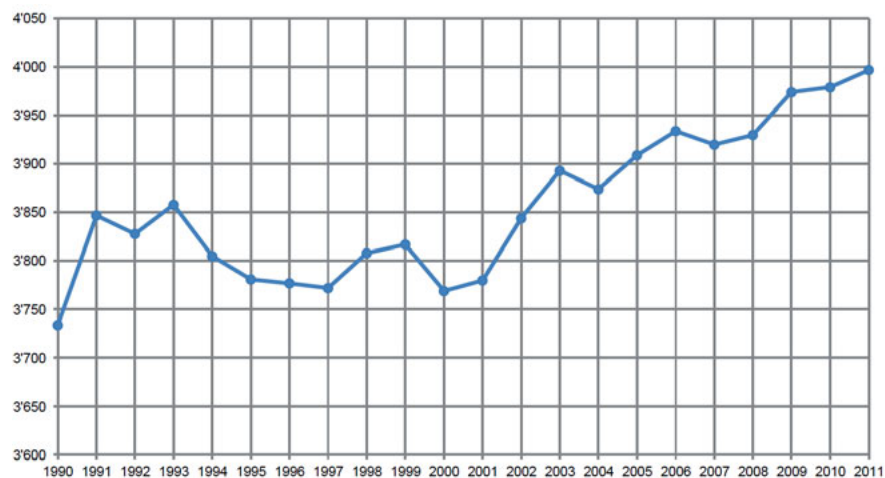
2. Entwicklung und Baulandbedarf

2.1 Entwicklung der letzten Jahre

2.1.1 Wohnen

Die aktuelle Wohnbevölkerung beträgt rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohner, am 31.12.2011 waren es genau 3997. Das Bevölkerungswachstum zwischen 1950 und 2010 betrug ca. 1000 Personen. Markante Bevölkerungsanstiege waren in den 50er-, den 80er- und den frühen 2000er-Jahren zu verzeichnen, eine leicht rückläufige Tendenz war in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre erkennbar.

Das in den letzten 10 Jahren respektable Wachstum von ca. 220 Personen oder fast 6% ist auf das Füllen von Baulücken und auf die Verdichtung im bereits weitgehend überbauten Gebiet zurückzuführen. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden verzeichnet Hilterfingen aber trotzdem ein geringeres Bevölkerungswachstum, was auf den räumlich eng begrenzten Entwicklungsspielraum zurückzuführen ist.



Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hilterfingen 1990 – 2011.

Die Wohnbevölkerung ist relativ stark «überaltert»: Die Altersgruppe der über 65-jährigen war bei der letzten Volkszählung im Jahr 2000 mit rund 26% (kantonaler Durchschnitt 17%) deutlich stärker vertreten als die unter 20-jährigen mit ca. 18% (Kanton Bern 22%). Die Altersstruktur war zwischen den Volkszählungen von 1980 relativ stabil, womit sie sich dem bernischen Durchschnitt – der einen kontinuierlichen Fortschritt der Überalterung aufweist – etwas annäherte.

Mit der Überalterung ist auch eine beispielhaft tiefe Belegungsdichte pro Wohnung verbunden. Das AGR geht davon aus, dass die Belegungsdichte pro Wohnung ausserhalb von Zentrumsgemeinden nicht unter 2.10 Personen pro Haushalt sinkt. In der Gemeinde Hilterfingen betrug die Belegungsdichte bei der letzten ausgewerteten Volkszählung 2000 2.04

Erläuterungsbericht

Personen pro Haushalt. Teilt man die Einwohnerzahl von 2009 (3977 Personen) durch den approximativen Wohnungsbestand nach Wohnbaustatistik 2009 (2132 Wohnungen), ergibt sich eine Wohnungsbelegung von nur 1.87. Geht man davon aus, dass ca. 10% der Wohnungen Zweitwohnungen sind, wird ein Wert von 2.07 erreicht (3977 Einwohner : 1919 Wohnungen). Diese Zahlen zeigen, dass die Wohnungsbelegung in der Gemeinde Hilterfingen in den letzten zehn Jahren bei ca. 2.05 verharrte. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 15 Jahren keine wesentliche Reduktion der Belegungsdichte mehr zu erwarten ist und dass der Bau von neuen Wohnungen zu einem Bevölkerungsanstieg führt.

2.1.2 Arbeiten

Bei den Arbeitsplätzen zeigt sich, dass der Pendlersaldo seit 1970 (Beginn der Erhebung) negativ ist. Im Jahr 2000 lag er bei -792. Das Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen beträgt zum heutigen Zeitpunkt ungefähr 5:1 (ein Arbeitsplatz auf fünf Einwohner). Sowohl Beschäftigte wie auch Arbeitsstätten haben in den letzten zehn Jahren abgenommen. Die Gemeinde besitzt aus regionaler Sicht keine wesentliche Arbeitsplatzfunktion.

2.2 Entwicklungsabsichten

2.2.1 Wohnen

Hilterfingen ist eine attraktive Wohngemeinde. Die Gemeinde soll sich auch zukünftig nachhaltig und unter Berücksichtigung der vorhandenen Potenziale und der bestehenden und projektierten Infrastruktur entwickeln. Die Ortsplanung soll wirtschaftliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte einbeziehen und ein qualitatives Wachstum sicherstellen.

Der kantonale Richtplan weist der Gemeinde Hilterfingen in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 4% oder 159 Personen zu. Die Gemeinde will die aktuelle Bevölkerung im Minimum halten und ein massvolles Wachstum anstreben.

Insgesamt ist für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und -struktur ein angemessener Wohnungsmix anzustreben. Dazu gehören sowohl dichtere Überbauungen als auch individuelle Wohnformen wie Einfamilienhäuser. Letztere sollten jedoch nicht die am besten durch den ÖV erschlossenen Gebiete beanspruchen.

2.2.2 Arbeiten

Um eine weitere Abnahme der Beschäftigten zu vermeiden, will die Gemeinde die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes berücksichtigen.

2.3 Baulandbedarf

2.3.1 Wohnen

Wohnbaulandbedarf für das Halten der Bevölkerung in den heute bereits überbauten Gebieten

Aufgrund der Ausführungen zur Belegungsdichte unter Ziff. 2.1.1 wird davon ausgegangen, dass für das Halten der Bevölkerung auf ca. 4000 Einwohnern keine zusätzlichen Wohnungen erforderlich sind.

Wohnbaulandbedarf für die angestrebte Bevölkerungszunahme

Um in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von zusätzlichen 2% oder rund 80 EinwohnerInnen zu erreichen, benötigt die Gemeinde ca. 1.4 ha Wohnbauland:

80 EW / 2.05 (Annahme Belegungsdichte 2025) = 40 Wohnungen
40 Wohnungen x 140 m² Bruttogeschossfläche = 5600 m² BGF
5600 m² BGF : Ausnützungsziffer 0.4 = 14'000 m² Wohnbauland

Für ein Wachstum von 4% oder rund 160 EinwohnerInnen müssen in den nächsten 15 Jahren ca. 2.8 ha Wohnbauland einer Bebauung zugeführt werden.

Bestehende Wohnbaulandreserven

Die Gemeinde Hilterfingen verfügt heute noch über ca. 8.7 ha Wohnbaulandreserven (vgl. Anhang A1), die praktisch ausschliesslich in der E1 (inkl. E1 Holz) und in der E2 liegen. In den dichteren Wohngebieten (W2 und W3 in Hünibach) und in den Kernzonen sind kaum Reserven vorhanden.

Konsequenzen

Obwohl die räumlich beschränkten Verhältnisse in der Gemeinde Hilterfingen keine Neueinzonungen zulassen, kann aufgrund der bestehenden Wohnbaulandreserven davon ausgegangen werden, dass die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden können.

Es gilt allerdings zu berücksichtigen, dass die bestehenden Baulandreserven teilweise schon 15 bis 30 Jahre zur Bauzone gehören, ohne dass sie überbaut worden wären. Es ist daher nicht anzunehmen, dass der überwiegende Teil der 8.7 ha Wohnbaulandreserven in den nächsten 15 Jahren einer Bebauung zugeführt wird. Vor diesem Hintergrund sind gezielte Verdichtungsmassnahmen im weitgehend überbauten Gebiet zu prüfen.

Planungsrechtliche Verdichtungsmassnahmen haben Auswirkungen sowohl auf bebaute als auch auf noch unüberbaute Gebiete. Sie können sich positiv auf die Investitionsbereitschaft der Grundeigentümer und auf die Wohnungspreise auswirken, sind aber auf jeden Fall unter Berücksichtigung der Nachbarschaft festzulegen.

2.3.2 Arbeiten

Ein Potenzial für die Erweiterung der Arbeitszonen besteht aufgrund der räumlichen Verhältnisse nur im Bereich des bestehenden Gewerbezones an der Staatsstrasse.

2.3.3 Einkaufen

Einkaufsnutzungen sollen in den Ortskernen Hilterfingen-Dorf und Hünibach Chartreuse konzentriert bleiben. Die Abmessung und Lage der Kernzonen (neuer Begriff: Mischzonen Kern) und die darin geltenden Vorschriften werden vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung neu definiert. Im Umfeld der beiden Dorfkerne besteht Potenzial, die dichtere Bebauung und die Nutzungsdurchmischung weiterzuentwickeln.

2.3.4 Bildung und Kultur

Die Schulraumplanung wird zur Zeit grundlegend überarbeitet. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist in der Nähe des Dorfkerns Hilterfingen ein Neubau für das 1. und 2. Schuljahr sowie für zwei Kindergartenklassen angedacht. Dieser soll das nicht mehr den Minimalanforderung genügende Dorfschulhaus Hilterfingen und den Kindergarten Haberzelg ersetzen. Die beiden potenziellen Standorte «Haberzelg» (Parzelle Nr. 339 an der Dorfstrasse) und «Lindimatte» (Parzellen Nrn. 338 und 363) werden daher in eine ZÖN umgezont.

Ansonsten erfordert die bisher vorgesehene Neukonzeption nur An- und Umbauten, die innerhalb der bestehenden Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) Platz haben. Da derzeit noch nicht klar ist, zu welchem Zeitpunkt die Umnutzung des Dorfschulhauses stattfinden wird, wird dieses vorläufig in der ZÖN belassen.

2.3.5 Freizeit und Sport

In den ZÖN bestehen genügend Reserven für allfällige Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden, Freizeit- und Sportnutzungen dienenden Bauten und Anlagen.

3. Zonenpläne

3.1 Ausgangslage

Der Zonenplan aus dem Jahr 1998 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Er erfuhr seit der letzten Gesamtrevision zahlreiche Änderungen. Verschiedene Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen. Dies trifft in besonderem Mass auf die Zonen mit Planungspflicht und Gebiete mit bestehender Überbauungsordnung zu. Handlungsspielraum für Neueinzonungen besteht nicht.

Die Überarbeitung des bestehenden Zonenplans sowie die Erstellung eines neuen Zonenplan 2 erfolgte gestützt auf die zur Verfügung stehenden Grundlagen (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement, Richtplan Verkehr von 1998). Die Überprüfung der einzelnen Inhalte wird aufgrund von Luftbildern und Begehungen vorgenommen.

3.2 Rechtsgrundlagen

3.2.1 Periodische Revision von Nutzungsplänen

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). In der Praxis heisst das, dass Zonenpläne ungefähr alle 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen sind. Nachfolgend sind nur die wichtigsten neueren oder geänderten Gesetzesgrundlagen aufgeführt.

3.2.2 Denkmalpflege

Durch das Denkmalpflegegesetz ist die kantonale Denkmalpflege verpflichtet, ein Inventar der schutzwürdigen Bauten zu erstellen. Das Bauinventar Hilterfingen wurde am 14. Januar 2009 durch das Kantonale Amt für Kultur erlassen. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Nutzungsplanung darauf abzustimmen.

3.2.3 Raumbedarf Fliessgewässer

Mit der Änderung von Art. 21 Wasserbauverordnung WBV vom 2. November 1994 haben die Kantone am 01.01.1999 den Auftrag erhalten, den notwendigen Raum der Gewässer in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Das Massnahmenblatt E_05 des Kantonalen Richtplans sieht vor, dass bei der Revision der Ortsplanung der Raumbedarf für Fliessgewässer grundeigentümerverbindlich festgelegt wird.

3.2.4 Naturgefahren

Das Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991, das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 und das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 bringen zum Ausdruck, dass die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention zu leisten hat. Die Hochwasser- und Rutschereignisse der Jahre 1999 und 2005 haben eindrücklich gezeigt, dass neben baulichen Massnahmen auch eine weitsichtige Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung notwendig und volkswirtschaftlich sinnvoll ist.

3.2.5 ÖV-Erschliessung von Einzonungen

Mit der Revision des Kantonalen Richtplans 2008 hat der Kanton neue Anforderungen für die Erschliessung der Einzonungen mit dem öffentlichen Verkehr formuliert.

3.2.6 Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wurden die Konkordatsbestimmungen im 2011 ins kantonale Recht überführt. Die Gemeinden haben bis Ende 2020 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung gab den Gemeinden mit BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 17.10.2011 (nachf. BSIG) Erläuterungen und Empfehlungen zur Umsetzung der BMBV in die kommunale Nutzungsplanung ab.

3.2.7 Regionale Richtplanung und Agglomerationsprogramm

Der Bund verlangt, dass das Agglomerationsprogramm Thun in einem regionalen Richtplan behördenverbindlich verankert wird. Vorarbeiten dazu erfolgten im regionalen Richtplan Siedlung und Verkehr. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, wurde beschlossen, die Arbeiten am regionalen Richtplan zu Gunsten des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun – Oberland West zurückzustellen. Dort soll das Agglomerationsprogramm Thun behördenverbindlich umgesetzt werden. Die Gemeinden haben die Vorgaben aus dem RGSK bei der Revision ihrer Ortsplanung umzusetzen. Das Planerlassverfahren des RGSK läuft derzeit noch, weshalb dieses noch nicht rechtskräftig ist.

3.3 Inhalte

Die Zonenpläne sind grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Sie unterscheiden zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzgebieten. Die Inhalte des Zonenplans werden zur besseren Lesbarkeit in einen Zonenplan 1 (Nutzungszonen), einen Zonenplan 2 (Schutzgebiete und -objekte, verschiedene Hinweise) und einen Zonenplan Naturgefahren (Gefahrengebiete im gesamten Gemeindegebiet) aufgeteilt.

Die Inhalte des Zonenplans 2 sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 10 BauG und sind zum Teil durch die Inventare von Bund und Kanton vorgegeben. Da der Zonenplan 2 als grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen ist, sind die kommunalen Schutzgebiete und -objekte so festzulegen, dass der Plan von der Bevölkerung getragen wird.

3.4 Wichtigste Umzonungen

3.4.1 «Staatsstrasse Hünibach» (neu W4)

Um eine sinnvolle Verdichtung zu ermöglichen werden die Wohnbauten an der Staatsstrasse 165 bis 171 (Holzmätteliweg bis Alpenstrasse) von der W3 in die neu geschaffene W4 umgezont. Die neuen Nutzungsmöglichkeiten sollen sich positiv auf die Investitionsbereitschaft der Liegenschaftsbesitzer auswirken und eine energetisch sinnvolle Sanierung anstossen.



3.4.2 «Dorfkern Hilterfingen» (neu MK1a)

Die vorgesehene Coop-Filiale zwischen Gemeindeverwaltung und Seehof eröffnet die Möglichkeit, das Dorfzentrum «Hilterfingen-Dorf» nutzungsmässig zu stärken. Damit die neue Coop-Filiale den Nutzungen im Dorfkern mehr nützt als schadet, kommt der Verknüpfung der beiden Anziehungspunkte grosse Bedeutung zu. Daher wird in denjenigen Bereichen, in denen im Erdgeschoss bereits gewerbliche Nutzungen bestehen, eine neue Mischzone Kern geschaffen. In dieser ist eine Umnutzung der Erdgeschosse zu Wohnraum untersagt.



Im Zusammenhang mit dem Coop-Projekt im Bereich Seehof/Gemeindeverwaltung wurde festgestellt, dass die in der Mischzone Kern Hilterfingen MK1 geltende maximale Gebäudelänge von 15.00 m für die Erhaltung der kleinteiligen Strukturen zwar wertvoll ist, aber im Erdgeschoss entlang der Staatsstrasse weder der tatsächlichen Situation entspricht, noch einer sinnvollen Weiterentwicklung dient. Daher wurde in Art. 212 Abs. 1 GBR festgelegt, dass entlang der Staatsstrasse für das Erd- resp. Sockelgeschoss keine maximale Gebäudelänge zur Anwendung kommt. Die Realisierung der Coop-Filiale und ein allfälliger Umbau der Gemeindeverwaltung ist jedoch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Dafür ist eine Überbauungsordnung mit einem separaten Verfahren erforderlich. Diese wird parallel zur Ortsplanungsrevision erarbeitet.

3.4.3 «Hünibach Chartreuse» (neu M2, M3 und MK1b)

Die Mischzone Kern, in dem im Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzungen untergebracht werden müssen, wurde im Rahmen dieser OP-Revision gezielt reduziert. Hauptzielsetzung dieser Massnahme ist die Schaffung attraktiver Bedingungen für einen zusammenhängenden Geschäftsbereich entlang der Staatsstrasse.



3.4.4 «Alters- und Pflegeheim Seegarten Hünibach» (ZPP 1)

Das Alters- und Pflegeheim Seegarten hat zusätzlichen Raumbedarf, der sich innerhalb der bestehenden UeO Nr. 3 «Seegarten» nicht decken lässt. Daher wird im Bereich des Alters- und Pflegeheims eine neue ZPP ausgeschieden und die bestehende UeO Nr. 3, die bis an das Thunerseeufer reicht, auf den im Perimeter des Uferschutzplans liegenden Teil reduziert. Da die Sonderbauvorschriften konsequent zwischen den Sektoren «Altersheim» und «Seegarte» unterscheiden, ist die teilweise Aufhebung der UeO Nr. 3 in Bezug auf die festgelegten Nutzungsmasse problemlos möglich.



Vorstellbar wäre u.a. ein 3-geschossiger, winkelförmiger Trakt mit 16 Zimmern pro Geschoss, als Anbau an das bestehende Gebäude. Die in der ZPP festgelegte GFZo von 0.9 basiert auf einer entsprechenden Nutzungsstudie. Die Stiftung beabsichtigt, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Aufgrund der derzeit noch rechtsgültigen Grundwasserschutzzone S2 besteht derzeit noch ein generelles Bau- und Grabungsverbot, das erst mit der bevorstehenden Aufhebung der Grundwasserschutzzone dahinfällt.

Zur Realisierung einer allfälligen zweiten Ausbautetappe wird die Erweiterung der ZPP 1 um die Parzelle Nr. 506 in Erwägung gezogen. Diese Erweiterung kommt jedoch erst in Frage, wenn das Beschwerdeverfahren zum Uferschutzplan «Seegarten» beendet ist.

3.4.5 «Bächigut Hünibach» (ZPP 3)

Nach rechtsgültigem Zonenplan liegt der südliche Teil der Gartenbauschule Hünibach innerhalb der ZPP «Bächigut», der nördliche Teil ausserhalb. Im Sinne einer gesamtheitlichen Planung werden im Rahmen der OP-Revision das gesamte Areal der ZPP 3 zugewiesen und die Vorschriften im GBR entsprechend überarbeitet.



3.4.6 «Gewerbezentrum» (UeO Nr. 15) und «Feuerwehrmagazin/Werkhof» (ZÖN 8)

Die UeO Nr. 15 «Gewerbezentrum» ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision, wird aber parallel erarbeitet.

Südöstlich der UeO Nr. 15 soll in der ZÖN 8 gestützt auf einen Studienauftrag ein gemeinsames Projekt von Feuerwehr und Werkhof realisiert werden. Die Vorschriften zur ZÖN 8 (Art. 221 Abs. 4 GBR) wurden auf die Siegerstudie abgestimmt.



3.4.7 «Stationsstrasse» (bisher WG2, neu W2)

Mehrere Gebäude im unteren Abschnitt der Stationsstrasse und der Chartreusestrasse waren bisher der WG2 zugewiesen, werden aber nur (noch) zu Wohnzwecken genutzt. Daher werden diese Bauten in die W2 umgezont, womit für sie neu die Lärmempfindlichkeitsstufe II (bisher ES III) gilt.



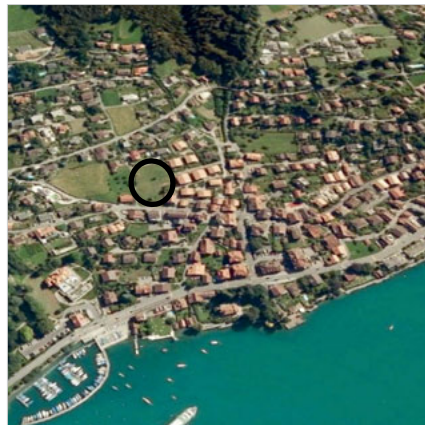
3.4.8 «Seebühl» (bisher ZPP, neu MK1b)

Der Handlungsspielraum in der heutigen ZPP «Seebühl» ist aufgrund ihrer relativ geringen Grösse und der drei erhaltenswerten Bauten sehr begrenzt. Zudem hat die Gemeinde die Entwicklung auf der in der Mitte liegenden Parzelle Nr. 311 als Grundeigentümerin selbst im Griff. Aus diesen Gründen wurde die ZPP aufgehoben. Da das Gebiet eine relativ hohe Lärmbelastung aufweist sowie eine gemischte Nutzung besteht und auch künftig angestrebt wird, wurde es der Mischzone Kern Hilterfingen MK1b zugewiesen.



3.4.9 Neuer Schulstandort Hilterfingen (neu ZÖN 11 und 12)

Als Ersatz des nicht mehr den Minimalanforderungen genügenden Dorfschulhauses ist in der Nähe des Dorfkerns Hilterfingen ein Neubau für das 1. und 2. Schuljahr sowie für zwei Kindergartenklassen vorgesehen (vgl. Ziff. 2.3.4). Um sich den optimalsten Standort für die Öffentlichkeit zu sichern, wird das Gebiet «Haberzelg» (Parzelle Nr. 339 an der Dorfstrasse) in eine ZÖN umgezont.



3.4.10 «Monbijou» (neu Erhaltungszone)

Die Villa «Monbijou» und das umliegende Gebiet liegt heute in einer ZPP, deren Vorschriften jedoch vor allem die ungeschmälernte Erhaltung des Areals verlangen. Daher wird die ZPP im Rahmen der OP-Revision in eine Erhaltungszone umgezont.



3.4.11 Weitere Ein-, Um- und Auszonungen

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Änderungen wurden verschiedene kleinere Anpassungen am Zonenplan vorgenommen. Die meisten dieser Änderungen ergaben sich aufgrund neu festgelegter Parzellengrenzen, Waldgrenzen oder abparzellierten Erschliessungsstrassen.

Da die Gemeindeversammlung alle Inhalte der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente und nicht nur die Änderungen beschliessen muss, wurde die Darstellung der Ein-, Um- und Auszonungen vor der öffentlichen Auflage aus dem Zonenplan 1 entfernt.

3.5 Landschaftsplanung

3.5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Hilterfingen ist sehr stark überbaut. Überbaute Flächen und Wald nehmen den grössten Teil des Gemeindegebiets ein. Ausserhalb des Walds finden sich heute nur noch einzelne naturnahe Restflächen, die wegen der Siedlungsentwicklung oft unter grossem Druck stehen. Abgesehen vom Wald kommt deshalb der Erhaltung der Gebiete Cholere und Chelli ein besonderer Wert zu. Dieser Teil der Gemeinde hat heute noch einen mehr oder weniger ländlichen Charakter und ist mit wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durchsetzt. Im Siedlungsgebiet gibt es mehrere Parkanlagen und weitere Gebiete mit wertvollen alten Baumbeständen. Im allgemein stark durchgrüneten Siedlungsgebiet gibt es heute auch viele ökologisch wertvolle Kleinflächen und Strukturen in Privatgärten. Dazu gehören etwa Naturrasen und -wiesen, Trockenmauern und Teiche. Sichtbare Vertreter der Natur im Siedlungsgebiet sind etwa die verbreitet vorkommenden Mauer- und Zauneidechsen und Blindschleichen.

3.5.2 Vorgehen bei der Planung

Der bestehende Schutzzonenplan 1998 und das zugrundeliegende Lebensrauminventar 1995 wurden überprüft und aktualisiert. In einem ersten Schritt wurden die Naturobjekte vom bestehenden Inventar auf ein Luftbild (Orthofoto) übertragen, was v.a. für die Gehölze den Vergleich zwischen Luftbild und Inventar erlaubte. Im Anschluss daran wurden Unterschiede an Ort und Stelle überprüft und geklärt (vgl. Liste zum Inventarplan Landschaft im Anhang A2). Der auf diesen Arbeiten basierende Inventarplan Landschaft diente als Grundlage für die grundeigentümergebundlichen Festlegungen im Zonenplan 2.

Der Zonenplan 2 und die Uferschutzplanung wurden aufeinander abgestimmt.

3.5.3 Lebensräume, Pflanzen, Tiere

Einzelbäume, Baumreihen

Es musste unter anderem festgestellt werden, dass einige als geschützt oder erhaltenswert eingestufte Einzelbäume nicht mehr vorhanden oder durch unsachgemässen Schnitt verstümmelt worden sind. Auf die bisherige Kategorie «erhaltenswerte Bäume, Alleen» wurde im neuen Zonenplan 2 verzichtet. Zwei dieser Bäume stehen heute nicht mehr, die zwei noch bestehenden Objekte erhielten den Status «Einzelbaum, Baumreihe; geschützt». Die unter kantonalem Schutz stehenden Bäume und Baumbestände werden im neuen Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt (botanische Objekte von kantonaler Bedeutung).

Baumbestände

An verschiedenen Orten hat die Qualität von Baumbeständen gelitten, weil Bäume im Rahmen von neuen Bauvorhaben oder aus anderen Gründen entfernt wurden, so dass der Status «wertvoller Baumbestand» in

Erläuterungsbericht

diesen Gebieten nicht mehr gerechtfertigt ist. Teilweise standen die «wertvollen Baumbestände» auch im Widerspruch zur Zielsetzung der Gemeinde, haushälterisch mit dem Boden umzugehen und die Überbauung der Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet zu fördern.

Waldränder

Die Waldränder werden im neuen Zonenplan 2 nicht mehr dargestellt. Ins Baureglement wird eine Bestimmung aufgenommen, dass Zäune am Waldrand für Wildtiere durchlässig sein müssen (Art. 416 Abs. 2 GBR).

Hecken, Feld- und Ufergehölze, sowie Wegrandbestockungen

Es ergaben sich kleinere Differenzen zum Zustand bei der letzten Ortsplanung, weil

- Parzellen inzwischen überbaut worden sind,
- einzelne Objekte nicht lagegerecht oder nicht in der richtigen Ausdehnung in den Plänen eingezeichnet waren oder
- die Waldfeststellung zu einem anderen Resultat führte.

Trockenstandorte

Die im kantonalen Inventar der Trockenstandorte verzeichneten Flächen werden weiterhin als Hinweise im neuen Zonenplan 2 dargestellt. Im Tannenbühl ist eine Fläche als Folge der Bautätigkeit stark verkleinert worden. Der übrig gebliebene Streifen an der Strasse hat heute kaum noch regionale Bedeutung. Zwischen dem Rebberg und dem Waldrand nordöstlich des Burech gibt es einen lokal bedeutenden Trockenstandort (Parzelle Nr. 316), der zur Zeit vernachlässigt wirkt und bald einmal verbuschen dürfte.

Garten-/Stützmauern

Garten- und Stützmauern sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, sofern sie offene Fugen aufweisen und keinen dichten Abschluss zum dahinterliegenden Erdreich aufweisen. Während der Rebberg nicht terrassiert ist, bestehen im überbauten Gebiet von Hilterfingen zahlreiche Mauern, welche je nach Bauart einen ganz unterschiedlichen ökologischen Wert aufweisen. Im neuen Baureglement wird festgehalten, dass Garten- und Stützmauern unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse so gebaut werden sollen, dass sie auch eine ökologische Funktion (insbesondere als Lebensraum für Reptilien) erhalten können.

Amphibienlaichgewässer

Am Haberzelgräbli (im Wald nordwestlich des Burech) wurde vor einigen Jahren als Naturschutz-Ersatzmassnahme ein Teich als Laichgewässer für Amphibien gegraben. Dieser wird als Inhalt in den neuen Zonenplan 2 aufgenommen. Ansonsten sind die Amphibien in der Gemeinde Hilterfingen zum allergrössten Teil Kulturfolger im überbauten Gebiet (Gartenteiche als Laichgewässer).

Erläuterungsbericht

Wasser- und Zugvogelreservat

Das national bedeutende Wasser- und Zugvogelreservat «unteres Thunerseebecken» wird im neuen Zonenplan 2 als Hinweis dargestellt. Für den Schutz der Wasservögel hat der Kanton zu sorgen.

Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutzzone Hünibach wird als Hinweis im Zonenplan 2 dargestellt.

Renaturierung von Bachläufen

Im Zonenplan 1998 waren mehrere Gewässerabschnitte bezeichnet, die zu renaturieren sind. Dieses Thema wird nicht in den Zonenplan 2 übernommen. Wasserbau und Gewässerunterhalt sind als Aufgabe der Gemeinde im Wasserbaugesetz abschliessend geregelt.

Abstimmung mit der Uferschutzplanung

Auf Uferabschnitten, wo die Zonenpläne mittels Anerkennungsplan die Anforderungen an die Uferschutzplanung erfüllen, werden geschützte Flächen und Objekte im Zonenplan 2 dargestellt. Für den Uferabschnitt Seegarten besteht ein eigenständiger Uferschutzplan, in welchem auch geschützte Flächen und Objekte (z.B. Bäume) enthalten sind. In diesem Fall wird der entsprechende Planungssperimeter ohne weitere Inhalte als Hinweis im Zonenplan 2 eingezeichnet.

3.6 Bauinventar

3.6.1 Schützens- und erhaltenswerte Objekte

Im Gegensatz zur letzten OP-Revision besteht heute für die Gemeinde Hilterfingen ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege, der Richtplancharakter hat und in welchem nebst schützens- und erhaltenswerten Bauten auch Baugruppen festgelegt sind. Die BPK und der Gemeinderat haben beschlossen, alle Objekte aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege im neuen Zonenplan 2 als Hinweise darzustellen und künftig auf den grundeigentümergehörigen Schutz einzelner Objekte zu verzichten. Damit kann der Grundeigentümer die im Bauinventar vorgenommene Einstufung im Baubewilligungsverfahren auf eigene Kosten überprüfen lassen.

3.6.2 Baugruppen

Die Denkmalpflege verlangt, dass die Ortsbildschutzgebiete mindestens die Baugruppen des Bauinventars umfassen. Die Gemeinde hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wie dieser Forderung nachgekommen werden soll und in welcher Form die grundeigentümergehörigen, parzellenscharfen Schutzgebiete auf die behördenverbindlichen, nicht parzellenscharfen Baugruppen abgestimmt werden sollen. Aufgrund einer entsprechenden Kritik im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die Ortsbildschutzgebiete noch exakter mit den Baugruppen in Übereinstimmung gebracht.

3.7 Historische Verkehrswege

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist ein Inventar nach Art. 5 NHG. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein solches Inventar wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Der Kantonale Richtplan nennt das IVS als verbindliche Grundlage. Daher werden die historischen Verkehrswege mit «viel Substanz» resp. «Substanz» im Zonenplan 2 grundeigentümergebunden festgelegt.

3.8 Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung

Die Integration der Naturgefahren in die Ortsplanung ist mit der Genehmigung des AGR vom 11. Februar 2010 bereits erfolgt. Im Rahmen der OP-Revision haben sich keine Änderungen ergeben, die das im Zonenplan Naturgefahren dargestellte Siedlungsgebiet betreffen. Somit ist es nicht notwendig, in diesem Erläuterungsbericht in Bezug auf die Gefahrensituation eine Interessenabwägung vorzunehmen.

3.9 Waldfeststellung und Waldbaulinienplan

An den Schnittstellen zwischen Wald und Bauzone wurden in Absprache mit der Waldabteilung 3 Thun – Niderrimmthal verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt und im Zonenplan 1 dargestellt. In verschiedenen Gebieten wurde die Lage der verbindlichen Waldgrenzen in Gesprächen zwischen der Waldabteilung, der Gemeinde und dem Nachführungsgeometer konsolidiert.

Durch die Neuurteilung der Waldgrenze gehört die bisher in der Wohnzone W1 liegende Parzelle Nr. 1126 (an der Gemeindegrenze zur Stadt Thun unmittelbar nördlich des Chelligrabens) neu zum Waldareal. Andere am Waldrand liegende Baulandparzellen werden neu teilweise von Waldareal überlagert. In verschiedenen, siedlungsnahen Gebieten führte die Waldfeststellung dazu, dass bisheriges Waldareal neu als Hecke resp. als Feld- und Ufergehölz festgelegt wird.

Der Waldbaulinienplan dient der differenzierten Festlegung von Waldabständen. Die darin dargestellten Baulinien gehen dem ordentlichen Waldabstand vor. Aufgrund der neuen Waldgrenzen musste der rechtsgültige Waldbaulinienplan vom 20.11.1998 massgeblich überarbeitet werden. Die Waldbaulinien wurden nur dort angepasst, wo sich die Waldgrenzen verschoben hatten, womit die im alten Waldbaulinienplan festgelegten Waldabstände überall beibehalten wurden.

3.10 Änderung der Uferschutzplanung

Für den Uferabschnitt «Seegarten» besteht ein eigenständiger Uferschutzplan, an dem aufgrund eines noch hängigen Beschwerdeverfahrens zur Zeit keine Änderungen vorgenommen werden können.

Auf den übrigen Uferabschnitten erfüllen die Zonenpläne mittels Anerkennungsplan die Anforderungen an die Uferschutzplanung. Im Bereich des Anerkennungsplans «Eichbühlhafen – Gemeindegrenze Oberhofen» wird der Zonenplan 1 wie folgt angepasst:

- Die Villa «Monbijou», die umliegende ZPP und die nördlich angrenzende Kernzone Hilterfingen K1 wird in eine Erhaltungszone umgezogen (vgl. Ziff. 3.4.10).
- Der bestehende Bootsabstellplatz bei der Segelschule Thunersee (bisher öffentliches Gewässer) wird in die Uferzone eingezogen.
- Die teilweise im Perimeter des Anerkennungsplans liegende ZPP «Seebühl» wird aufgehoben und das Gebiet der Mischzone Kern Hilterfingen MK1b zugewiesen (vgl. Ziff. 3.4.7).

Diese Änderungen sind in einem separaten Dokument «Änderung Anerkennungsplan Uferschutz Eichbühlhafen – Gemeindegrenze Oberhofen» dokumentiert.

4. Baureglement

4.1 Systematik

Das Baureglement der Gemeinde Hilterfingen (GBR) bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 sowie dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Das neue GBR weist die Systematik des kantonalen Musterbaureglements auf und unterscheidet zwischen den grundeigentümergehörigen Vorschriften und der Kommentarspalte. Die Reihenfolge der Bestimmungen lässt sich wie folgt zusammen fassen:

- Was kann wo gebaut werden (Zonenvorschriften)
- Besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP und Hinweis auf geltende UeO)
- Anforderungen an die Gestaltung
- Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Kommentar zum Baureglement

Der Kommentar erklärt das GBR und einzelne Bestimmungen daraus näher. Der Kommentar hat keinen bindenden Charakter und kann als Hinweis auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus dem Kommentar können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

4.2 Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf die wichtigsten allenfalls zu beachtenden übergeordneten Vorschriften wird im Kommentar zum GBR hingewiesen. Solche Vorschriften sind z.B. Art. 80 des kantonalen Strassengesetzes betreffend den Strassenabständen, Art. 25 des kantonalen Waldgesetzes und Art. 34 der kantonalen Waldverordnung zu den Waldabständen.

Ebensowenig wird auf das im kantonalen Recht abschliessend geregelte Baubewilligungsverfahren verwiesen oder die Aufgaben der Baupolizeibehörden wiederholt.

4.3 Wichtigste Änderungen

4.3.1 Abstimmung des Baureglements auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Die wesentlichen mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eingeführten Änderungen betreffen die Definitionen und Messweisen der Höhen der Gebäude sowie die Definitionen und Berechnungen der Nutzungsziffern. Damit war das in Hilterfingen bisher angewandte System (Kombination aus Ausnützungsziffer und Höhenvorgaben) mit den neuen Bestimmungen der BMBV zu vergleichen sowie auf diese zu adaptieren und umzurechnen. Gleichzeitig bot sich damit die Chance, das bisher angewandte System (inkl. der festgelegten Masse) gesamthaft und in Bezug auf spezielle Zonen zu hinterfragen und bei Bedarf an geänderte planerische Absichten anzupassen.

Im Wesentlichen hat die BMBV Auswirkungen auf zwei baupolizeiliche Themenkreise:

Höhen der Gebäude

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) definiert. Der Umstand, dass als oberer Messpunkt nicht mehr Oberkant Dachsparren sondern Oberkant Dachkonstruktion massgebend ist, wurde zum Anlass genommen, die Höhenmasse zu überprüfen. Im Zuge der Neubeurteilung wurden die Höhenmasse in der W3 (von 9.00 auf 11.00 m) und in der M3 (von 9.00 m auf 10.00 m) wesentlich erhöht. Diese deutliche Erhöhung der Fassadenhöhe in der vollständig überbauten W3 basiert auf einer Überprüfung der bestehenden Bauten in der Seematte, die alle ein Hochparterre aufweisen.

Um nicht noch ein weiteres Mass einführen zu müssen, entschied sich die Gemeinde Hilterfingen dafür, die traufseitige Fassadenhöhe auch für Flachdachbauten anzuwenden. Bei diesen ist die Fassadenhöhe auf allen Seiten einzuhalten (Art. 212 Abs. 1).

Erläuterungsbericht

Um die Gesamthöhe der Bauten zu beschränken, wird zusätzlich der höchste Punkt des Daches definiert: Dieser darf höchstens 3.30 m über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe liegen (Art. 212 Abs. 4 Bst. h).

Nutzungsmass

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wurde gestützt auf die Empfehlungen des Kantons in die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umgerechnet. Da die GFZo Flächen enthält, die nicht an die AZ angerechnet wurden, schlägt das AGR zur Umrechnung der AZ in die GFZo einen Umrechnungsfaktor zwischen 1.0 und 1.1 vor. Die Gemeinde Hilterfingen hat sich im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden dafür entschieden, diese Umrechnung mit Überlegungen zum Verdichtungspotenzial zu verknüpfen. Diese Überlegungen führten dazu, dass die bisherige AZ pro Zone mit dem Faktor 1.1 multipliziert und anschliessend auf den nächsten 0.05-Schritt aufgerundet wurde.

4.3.2 Eingeschossige Gebäude sowie An- und Kleinbauten

Die BMBV unterscheidet nicht mehr zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Kleinbauten (bisher An- und Nebenbauten). Da die Gemeinde Hilterfingen diese für die Grenzabstände massgebende Unterscheidung beibehalten will, werden die bisher als «bewohnte An- und Nebenbauten» bezeichneten Gebäude als «eingeschossige Gebäude» bezeichnet. Die bisher als «unbewohnte An- und Nebenbauten» eingestufteten Gebäude gelten neu als «An- und Kleinbauten». Diese dürften laut Kommentar nur Nebennutzflächen enthalten.

Die durch diese Unterscheidung unterschiedlich grossen Grenzabstände rechtfertigen sich aus Sicht der Gemeinde damit, dass ein bewohntes Gebäude das Nachbargrundstück – insbesondere aufgrund seiner Befensterung – stärker beeinträchtigt.

4.3.3 Reklamen und Plakatierung

Mit dem Entwurf von Art. 417 kann sichergestellt werden, dass in Bezug auf Reklamen und Plakatierung kein Wildwuchs entsteht und dass insbesondere die Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

4.3.4 Antennenanlagen

Den Gemeinden steht nur ein sehr beschränkter Spielraum zur Regelung von Antennenanlagen zu. Mit den vorgesehenen Vorschriften schöpft die Gemeinde diesen Spielraum aus. Demnach sollen Antennenanlagen vorwiegend in denjenigen Gebieten zugelassen sein, in denen Antennenanlagen aus Gründen des Ortsbilds am wenigsten stören. Der Antennenartikel verlangt, dass Antennenanlagen in erster Linie in den Zonen für öffentliche Nutzung, im Gewerbezentrum südlich der Oberstufenschule Hünibach, in einer Bautiefe entlang der Staatsstrasse sowie in der dreigeschossigen Mischzone M3 zu erstellen sind. Die Mischzone M2 wird (mit Ausnahme der Parzellen entlang der Staatsstrasse) bewusst nicht als eine prioritär zu prüfende Zone genannt, da diese ein ortsbaulich intaktes Gebiet umfasst und für das Ortsbild von Hünibach von grosser Bedeutung ist.

Die Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern sowie die verfassungsrechtliche Informationsfreiheit bleiben gewahrt.

4.3.5 Energievorschriften

Das neue GBR umfasst griffige Energievorschriften, die mit dem sich derzeit noch in Erarbeitung befindenden Richtplan Energie abgestimmt wurden. Zusammenfassend werden zum Thema Energie die folgenden Bestimmungen neu aufgenommen:

- Mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung wird ein Energiekonzept über den gesamten Perimeter der Zone mit Planungspflicht verlangt (Art. 31 Abs. 2 GBR).
- In allen Zonen werden mit einem Nutzungsbonus Anreize für energieeffizientes Bauen geschaffen (Art. 435 GBR).
- Bei Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen muss ein gemeinsames Heizwerk erstellt werden (Art. 434 GBR).

4.4 Einzelfragen

4.4.1 Art der Nutzung

Art. 211 legt fest, welche Nutzungen in welcher Zone zulässig sind. Zudem wird mit der Festlegung von Empfindlichkeitsstufen das zulässige Mass möglicher Lärmimmissionen bestimmt.

Wohnzonen E und W

Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem ruhigen Wohnen. Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind in geringerem Umfang erlaubt, wenn von ihnen keine mit dem ruhigen Wohnen unvereinbaren Auswirkungen verbunden sind.

Als stille Gewerbe zählen die, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 BauV), z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen. In Wohnzonen sind

Erläuterungsbericht

Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

In der E1 sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen. In der W3 und W4 sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Mischzonen M und Mischzonen Kern MK

Diese Zonen ermöglichen eine gute Durchmischung von Arbeits- und Wohnnutzungen. Die Arbeitsnutzungen müssen mit dem Wohnen grundsätzlich verträglich sein. Sie dürfen höchstens mässig stören. Dies ist in der Regel bei Dienstleistungsnutzungen und kleineren Gewerbebetrieben der Fall.

Lagen, die für Wohnungen eher weniger, für gewerbliche Nutzungen aber besser geeignet sind, sollen ausschliesslich gewerblich, d.h. für Dienstleistungsbetriebe, Büros, Gewerbe, etc. genutzt werden dürfen. Das GBR lässt deshalb innerhalb der Mischzonen Kern MK1a (Hilterfingen Dorf) und MK2 (Hünibach Chartreuse) im Erdgeschoss in einer Bautiefe entlang der Strassen ausschliesslich Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Nutzungen zu. Diese beiden Gebiete gelten als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG, womit für die Realisierung einer Verkaufsfläche über 500 m² keine Überbauungsordnung erforderlich ist.

4.4.2 Mass der Nutzung

In Art. 212 werden die zulässigen Masse der Bauten in den verschiedenen Zonen festgelegt. Durch die baupolizeilichen Masse wird die Intensität der Nutzung eines bestimmten Gebietes festgelegt.

4.4.3 Zonen mit Planungspflicht

Art. 93 BauG erlaubt das Bauen in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) grundsätzlich nur gestützt auf eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO). Für die einzelnen Gebiete legen die Art. 311 bis 322 GBR fest, welchen Planungszweck die Gemeinde dort verfolgt, welche Nutzungsart und welches Nutzungsmass erlaubt ist und welche Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung zu beachten sind. Die zu erarbeitende UeO muss sich an den mit den einzelnen ZPP-Vorschriften festgelegten Rahmen halten.

Bei den nachfolgend aufgezählten Neubaugebieten resp. Umzonungen, konnten die zur Sicherstellung einer der Landschaft oder Siedlung besonders angepassten Überbauung notwendigen Vorschriften nicht in der Grundordnung festgelegt werden (Art. 73 Abs. 2 BauG), so dass die für die Überbauung nötigen Rahmenbedingungen in einer ZPP geregelt werden mussten:

- ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten» (Art. 311 GBR)
- ZPP 2 «Seehalde/Schönbühl» (Art. 312 GBR)
- ZPP 3 «Bächigut» (Art. 313 GBR)

Erläuterungsbericht

4.4.4 Bau- und Aussenraumgestaltung

Das GBR regelt nicht alles. Es lässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 411 ff GBR) auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet bleibt. In diesem Zusammenhang sollen neu ausserhalb der Ortsbilschutzgebiete nebst Sattel- und Walmdächer auch Flach- und Pultdächer zugelassen werden.

So erlaubt das GBR der Baubewilligungsbehörde unter Umständen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zu bewilligen, wenn dies von einer Fachberatung beantragt wird oder das Ergebnis z.B. eines Wettbewerbs oder Studienauftrags zeigt, dass eine andere gestalterische Lösung für das Orts- und Landschaftsbild besser ist (Art 419 GBR). Der Wunsch einer Bauherrin oder eines Bauherrn nach einer aus rein subjektiver Sicht besseren oder wirtschaftlich interessanteren Lösung berechtigt jedoch nicht zum Abweichen von den Gestaltungsvorschriften oder den baupolizeilichen Massen. Eine allfällige Abweichung muss aus fachlichen Gründen berechtigt sein.

In Bezug auf die Aussenraumgestaltung (Art. 416 GBR) wird festgehalten, dass die Gestaltung der privaten Aussenräume, insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge, sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten hat, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Ebenfalls neu ist die Bestimmung, dass Zäune und Einfriedungen zwischen der Bauzone und dem Wald derart zu gestalten sind, dass sie für Wildtiere passierbar sind. Schädliche exotische Pflanzen («invasive Neophyten») dürfen nicht gepflanzt werden und sind von den Grundeigentümern zu bekämpfen.

4.4.5 Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft

In den Ortsbilschutzgebieten dürfen von Naturereignissen zerstörte Bauten innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wieder aufgebaut werden.

Aussenräume, Gassen, Plätze, Mauern und wichtige Sichtbeziehungen welche als erhaltenswert bezeichnet sind, sind wie bisher im Zonenplan 2 dargestellt. Neu sieht das GBR Vorschriften dazu vor (Art. 523 GBR).

4.4.6 Bauabstände von Gewässern

Die Bauabstände von Gewässern wurden nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt in Art. 527 GBR und im Zonenplan 2 grundeigentümmerverbindlich festgelegt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung traten insbesondere entlang des Dorfbachs und des Hünibachs Differenzen auf, die noch zu bereinigen waren.

Erläuterungsbericht

Im überarbeiteten Zonenplan 2 sind die offenen und eingedolten Fliessgewässer verschiedenen Kategorien zugewiesen, welche den geltenden Gewässerabstand definieren. Der Abstand bezweckt die Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten, den Schutz des Gewässervorlandes mit Uferbestockung, die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sowie den Schutz vor Hochwasser. Zudem wird mit dem Abstand die Möglichkeit einer Offenlegung von eingedolten oder eines Ausbaus offener Gewässer gewährt. Entlang des Thunerseeufers gilt überall ein Gewässerabstand von 15.00 m (Art. 528 GBR).

4.4.7 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind grundsätzlich in der Gemeindeordnung der Gemeinde Hilterfingen festgelegt. In Verbindung mit der Gemeindeordnung und dem Baugesetz (Art. 66 BauG) ergeben sich für Planungen die folgenden Zuständigkeiten:

Erlass der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen, sofern diese von der baurechtlichen Grundordnung abweichen.	Stimmberechtigte der Gemeinde Hilterfingen
Erlass von Überbauungsordnungen in ZPP und für Detailerschliessungsanlagen	Gemeinderat
Erlass von Planungszonen	Gemeinderat
Erlass von Richtplänen	Gemeinderat
Entscheid über geringfügige Planänderungen	Gemeinderat
Entscheid über die Einleitung öffentlicher Mitwirkungs- und Auflageverfahren bei Planungen und nicht geringfügigen Änderungen bestehender Planungen	Gemeinderat
Durchführung von Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen sowie die Führung von Einigungsverhandlungen	Bauverwaltung mit Ressortleitung
Alle anderen raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde	Bau- und Planungskommission

5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente

Im Rahmen der OP-Revision wurden nebst der aus Zonenplänen und GBR bestehenden grundeigentümerverbindlichen Grundordnung auch die folgenden behördenverbindlichen Planungsinstrumente erarbeitet:

- Richtplan Verkehr
- Entwicklungskonzept Dorfzentren
- Energiekonzept

Zu diesen Konzepten und Richtplänen wurden jeweils eigene Berichte verfasst. Der vorliegende Erläuterungsbericht geht nur auf Inhalte ein, die Auswirkungen auf die Grundordnung hatten (z.B. Energievorschriften im Baureglement oder Abgrenzungen und Vorschriften der Mischzonen Kern).

Die behördenverbindlichen Planungsinstrumente sind Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung, können jedoch im Gegensatz zur Grundordnung vom Gemeinderat beschlossen werden.

6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Haushälterische Bodennutzung und wohnliche Siedlungen

Wesentliche Änderungen in Bezug auf die Bebauungsdichte stellen die Erhöhung der oberirdischen Geschossflächenziffern (Art. 212 Abs. 1 GBR) und die Einführung der viergeschossigen Wohnzone an der Staatsstrasse in Hünibach (vgl. Ziff. 3.4.1) dar. Diese Anpassungen der baupolizeilichen Masse ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung in den bereits überbauten Gebieten.

Die Schaffung wohnlicher Siedlungen soll durch qualitätsbewusstes Bauen im Rahmen der Detailplanung und im Baubewilligungsverfahren sowie durch die Aufwertung des Naherholungsraumes gewährleistet werden.

6.2 Ortsbildschutz und Archäologie

6.2.1 Denkmalpflege

Im heute rechtsgültigen Schutzzonenplan sind die schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie die Baugruppen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Gemeinde Hilterfingen hat sich im Rahmen der OP-Revision dafür entschieden, künftig auf den grundeigentümerverbindlichen Schutz zu verzichten. Im neuen Zonenplan 2 werden die Objekte aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als Hinweise dargestellt.

Erläuterungsbericht

Diese Änderung hat Auswirkungen auf das Baubewilligungsverfahren, dürfte jedoch keine wahrnehmbare Veränderung beim Umgang mit der historischen Bausubstanz nach sich ziehen. Neu kann die im Bauinventar der Denkmalpflege vorgenommene Einstufung im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben (Um- oder Erweiterungsbau, Anbau oder Abbruch) im Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

6.2.2 Archäologie

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Zonenplan 2 bezeichnet und sind grundeigentümergebunden.

6.3 Verkehr

6.3.1 Verkehrsaufkommen

Im neuen Zonenplan sind keine Einzonungen vorgesehen, die gegenüber dem heutigen Zonenplan ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren könnten.

6.3.2 Verkehrssicherheit

Die Basiserschliessungsanlagen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs genügend ausgebaut.

Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung wurden im Richtplan Verkehr als ein zentrale Element bearbeitet. Die vorgesehenen Massnahmen erhöhen die Sicherheit, steigern die Siedlungsqualität und tragen zur Förderung des Langsamverkehrs bei.

6.3.3 ÖV-Erschliessung der Einzonungen

Im neuen Zonenplan sind keine Einzonungen vorgesehen, die einen Nachweis der ÖV-Erschliessung erfordern.

6.4 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Im Gemeindegebiet von Hilterfingen bestehen ökologisch wertvolle Gebiete und Objekte. Der im Rahmen der laufenden OP-Revision erarbeitete Zonenplan 2 verfolgt die Zielsetzung, diese Objekte und ihre ökologische Vernetzung ungeschmälert zu erhalten.

Die Zonenpläne stellen grundeigentümergebunden sicher, dass die Durchgrünung des Siedlungsgebiets erhalten und gefördert wird sowie die kulturellen und historischen Elemente und Objekte geschützt werden (Grünzonen und Schutz von Natur- und Kulturelementen und -objekten).

6.5 Altlasten

Das Grundstück Nr. 698 in Hünibach (Staatsstrasse 156), welches von einer Wohnzone in eine Mischzone umgezont wird, ist als belasteter Betriebsstandort (Tankstelle) gekennzeichnet. Ansonsten sind im Bereich der Ein- und Umzonungen keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.6 Naturgefahren

Die Darstellung der bekannten Gefahrengebiete ist obligatorischer Bestandteil einer OP-Revision. Diese sind im bestehenden Zonenplan Naturgefahren von 2010 dargestellt und grundeigentümergebunden festgelegt. In Bezug auf den Zonenplan Naturgefahren sind im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision keine Anpassungen erforderlich.

6.7 Fruchtfolgeflächen

In der Gemeinde Hilterfingen sind keine Fruchtfolgeflächen vorhanden.

6.8 Fazit

- Die mit der Revision der Ortsplanung angestrebte Entwicklung entspricht den Zielen des kantonalen Richtplans.
- Durch die revidierte Ortsplanung ist in der Gemeinde Hilterfingen mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen und Naherholungsgebiete bleiben erhalten.

7. Verfahren

7.1 Mitwirkung

7.1.1 Vorbereitung

Bevor der Entwurf der OP-Revision der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden konnte, wurden die Unterlagen in der BPK diskutiert und durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung verabschiedet.

7.1.2 Orientierung

Mit der öffentlichen Mitwirkung, die vom 12. April bis 14. Mai 2012 stattfand, wurde die Bevölkerung in den Planungsprozess einbezogen. Zu diesem Zweck wurden am 25. April 2012 in der Turnhalle der Oberstufenschule Hünibach eine Orientierungsveranstaltung sowie am 18. April, 2. Mai und 9. Mai 2012 in der Gemeindeverwaltung Sprechstunden durchgeführt. Hauptzielsetzung von Informationsveranstaltung und Sprechstunden war, die Bevölkerung über die Ziele, die wichtigsten Änderungen und das Verfahren zu orientieren.

7.1.3 Konsequenzen

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden die 20 schriftlich eingegangenen Mitwirkungseingaben ausgewertet und daraus Schlüsse gezogen. Der Mitwirkungsbericht zeigt auf, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten geführt haben.

7.2 Vorprüfung

Das AGR prüft die Ortsplanungen im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden der Gemeinde Hilterfingen im Vorprüfungsbericht vom 9. November 2012 dargelegt. Die BPK und der Gemeinderat haben in der Folge entschieden, die überarbeiteten Unterlagen der Grundordnung gemäss der Empfehlung des AGR zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend wurde die revidierte Ortsplanung gemäss den Vorbehalten im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 30. Mai 2013 bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der Auflage beschlossen.

7.3 Auflage

7.3.1 Vorgehen

Die öffentliche Auflage der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – erfolgte nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden.

7.3.2 Einspracheverfahren und Konsequenzen

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die grundeigentümergebundene Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeindeversammlung vorgelegt. Diese beschliesst die revidierte Ortsplanung in Kenntnis der unerledigten Einsprachen.

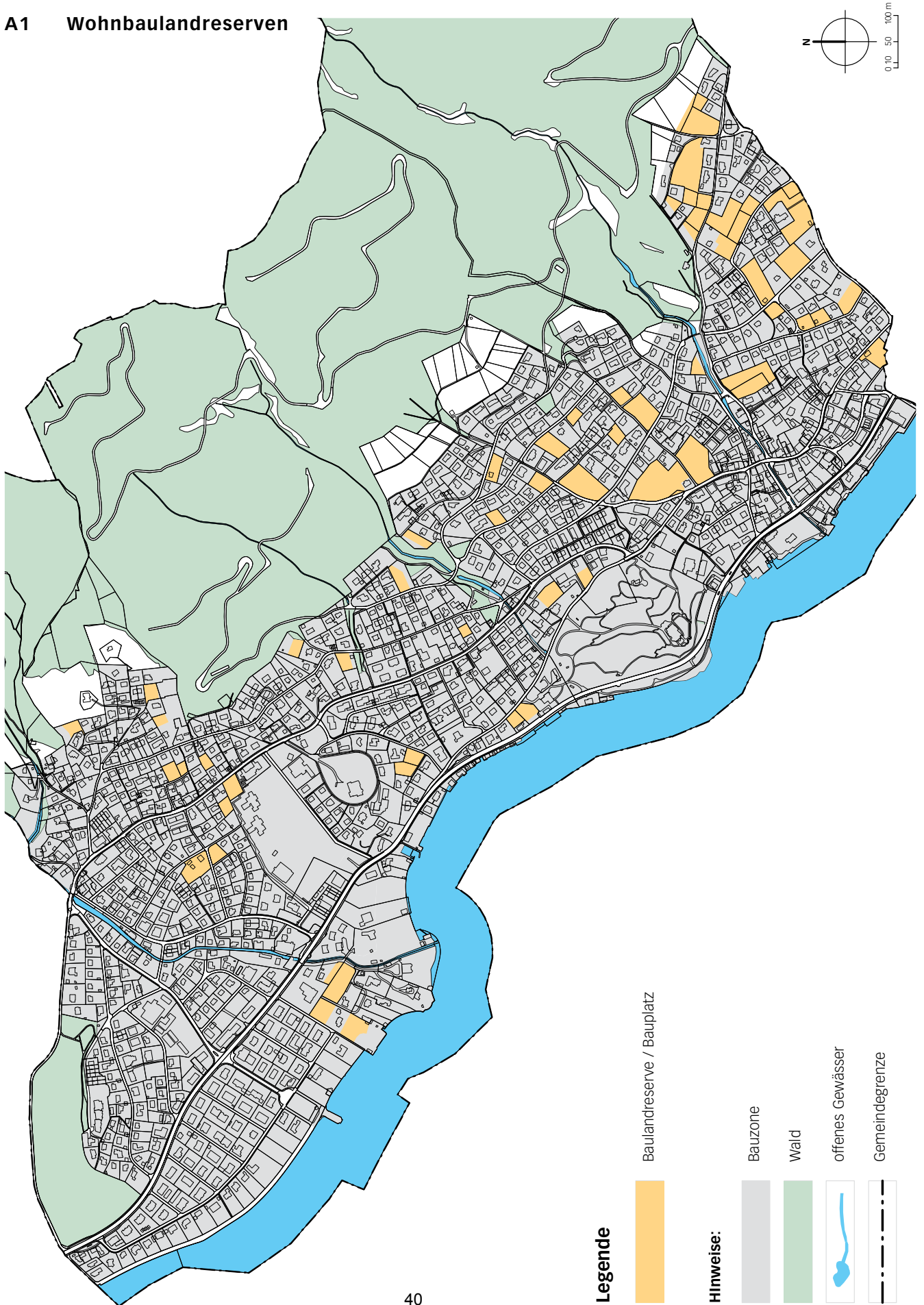
Der Beschluss der Richtpläne und des Konzepts Dorfzentren liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Anschliessend wird das AGR im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über die unerledigten Einsprachen entscheiden.

7.5 Zeitplan für die Revision der Grundordnung

Mitwirkungsaufgabe OP-Revision	12. April – 14. Mai 2012
Auswertung der Mitwirkung und Bereinigung	Mitte Mai – Ende Juni 2012
1. Vorprüfung durch das AGR	August – Nov. 2012
Bereinigung aufgrund der 1. Vorprüfung	Dez. 2012 – Jan. 2013
2. Vorprüfung durch das AGR	Februar – Mai 2013
Bereinigung aufgrund der 2. Vorprüfung	Anfangs Juni 2013
Öffentliche Auflage	20. Juni – 22. Juli 2013
Einspracheverhandlungen	Anfangs August 2013
Beschlussfassung Gemeinderat	Ende August 2013
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	4. September 2013
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

A1 Wohnbaulandreserven



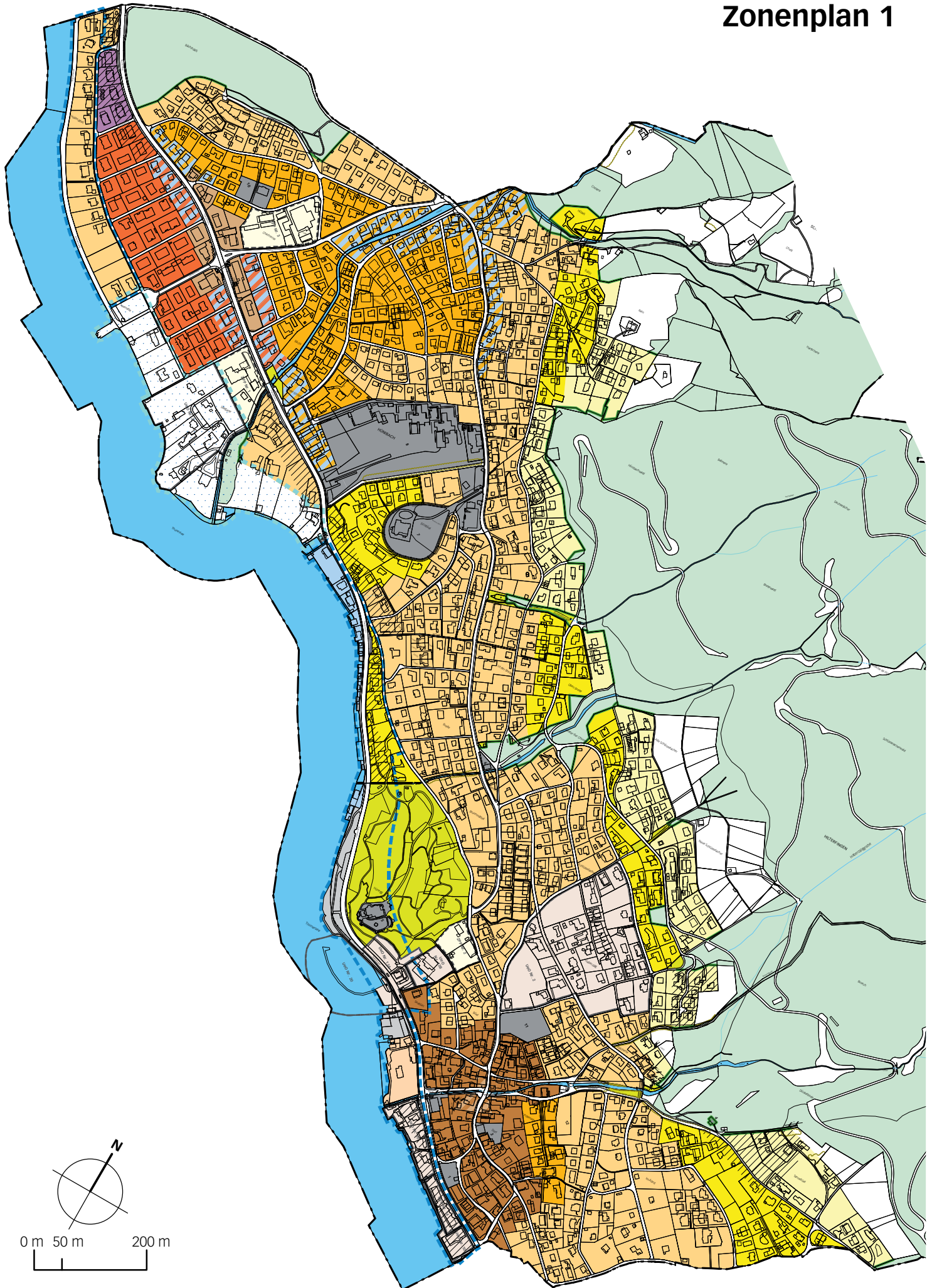
Erläuterungsbericht

Anhang

A2 Liste zum Inventarplan Landschaft

Lauf-Nr. best. Baureglement	Einzelbaum (B) / Hecke (inkl. Baumbestand) / Trockenstandort	Parzellen Nr.	Standort	Umschreibung	geschützt (S) / erhaltenswert (e)	Privat / Gemeinde	nicht vorhanden (0) / vorhanden (1) / teilweise vorhanden (2)	Bemerkungen
201	B	876	Alte Thunstrasse	exotischer Nadelbaum	S	P	1	
202	B	628	Chartreusestrasse 14	Buche	e	P	0	nicht mehr da (gefällt)
203	B	209	Hünibachstrasse	Eiche «im Eichli»	S	G	1	
204	B	463	Hünibachstrasse 101	Linde	e	P	0	gefällt
205	B	539	Platanenweg	Platanenallee	S	G	1	
206	B	1038	Rainweg 30	Linde	e	P	0	weitgehend zerstört
207	B	268	Ringstrasse	Div./Eichbühl	S	G	1	
208	B	177	Schneckenb'str. 10	Libanonzeder	S	P	0	nicht mehr da (gefällt)
209	B	630	Seegarten	Wellingtonia	S	P	?	kein Zugang
210	B	630	Seegarten	Wellingtonia	S	P	?	kein Zugang
211	B	1504	Seegarten	Wellingtonia	S	P	1	
212	B	631	Seegarten	Wellingtonia	S	P	1	
213	B	631	Seegarten	Wellingtonia	S	P	1	
214	B	629	Seegarten	Buche	S	P	0	nicht mehr da (gefällt)
215	B	586	Seepromenade	Div./Allee	S	G	1	mit Lücken
216	B	214	Staatsstrasse	Hüneggpromen.; Kastanien	S	G	1	
217	B	166	Staatsstrasse	Buche	S	G	1	
218	B	297	Staatsstrasse	Kastanienallee	e	P	1	im Westen etwas länger, im Osten etwas kürzer
219	B	51	Tannenbühl	Linde		P	1	neu aufgenommen
221	H	div.	Aebnitstrasse	hoher Baumbestand	S	P	1	Festlegung im Zonenplan gefährdet bauliche Weiterentwicklung
222	H	div.	alte Thunstrasse	Uferbestockung Lauelibach	e	P	0	Privatgärten; kein Zusammenhang mit Gewässer
223	H	div.	Burechgasse	Randbepflanzung Hohlweg	S	P	1	
224	H	div.	Haberzelgweg	Waldzunge	S	P	2	fehlt teilweise
225	H	202	Hünibachstrasse	Waldzunge	S	G	0	Bäume gefällt; Grünfläche
226	H	192	Hünibachstrasse	Waldzunge	S	G	1	keine Bäume; Grünfläche
227	H	1058	Im Rain	Feldgehölz	e	P	2	neue Lage
228	H	1038	Im Rain	Feldgehölz	e	P	1	falsch lokalisiert (Parz. Nr. 1715)
229	H	1072	Kohlerenweg	Uferbestockung	e	P	1	
230	H	1037	Kelli	Feldgehölz	e	P	2	neue Lage
231	H	1126	Kohlerenweg	Uferbestockung	e	P	1	
232	H	708	Mauerweg	Hecke bei Tankmauer	S	G	2	«Hecke»
233	H	268	Ringstrasse	Parkanlage Eichbühl	S	G	1	
234	H	div.	Rufelistrasse	Bepflanzung Hügelzug	S	P	1	Wert mässig
235	H	193	Schlüsselackerweg	Waldzunge	S	G	2	teilweise fehlend
236	H	div.	Schlüsselackerweg	Markanter Baumbestand	S	P	0	nicht mehr da (gefällt)
237	H	182	Staatsstrasse	Parkanlage Monbijou	S	G	1	
238	H	214	Staatsstr./a. Thunstr.	Hüneggpark und Umgebung	S	G	1	
239	H	div.	Staatsstrasse	Parkbepfl. Seegarten	S	P	1	
240	H	630	Staatsstrasse	Parkgehölz Seegarten	S	P	1	
241	H	1476	Staatsstrasse	Parkgehölz angrenzend	S	P	2	Wert fraglich
242	H	116	Tannenbühlweg	Hecke	S	P	1	kleiner als im Schutzzonenplan
243	H	218	Tannenbühlweg	Feldgehölz	S	G	1	«Überhang»
244	H	218	Tannenbühlweg	Uferbestockung	e	G	1	
245	H	924	Wiesenweg	Feldgehölz	e	P	1	eher Hecke
246	T	51	Tannenbühl	Trockenstandort	S	P	1	Objekt Nr. 3002 (Kanton)
247	T	70	«Rebberg»	Trockenstandort	S	P	1	Pflege nötig
248	T	1068	Kelli	Trockenstandort	S	P	1	Objekt Nr. 4004 (Kanton)
249	T	1087	Kelli	Trockenstandort	S	P	1	Objekt Nr. 4005 (Kanton)
250	T	1024	Kelli	Trockenstandort	S	P	1	Objekt Nr. 4006 (Kanton)







Zonenplan 1



Legende

Inhalte:





Wohn- und Mischzonen

-  Wohnzone 1 Holz E1 Holz
-  Wohnzone 1 E1
-  Wohnzone 2 E2
-  Wohnzone 2 W2
-  Wohnzone 3 W3
-  Wohnzone 4 W4
-  Mischzone 2 M2
-  Mischzone 3 M3
-  Mischzone Kern Hilterfingen MK1a / MK1b
-  Mischzone Kern Hünibach MK2

Zonen für öffentliche Nutzungen

-  Zone für öffentliche Nutzungen ZöN




Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

-  Erhaltungszone
-  Uferzone U
-  Freifläche gem. Fluss- und Seeufergesetz SFG FF
-  Grünzone GrZ


Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

-  Landwirtschaftszone LWZ








Besondere baurechtliche Ordnungen

-  Zone mit Planungspflicht ZPP
-  Gebiet mit bestehender Überbauungsordnung UeO
-  aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV

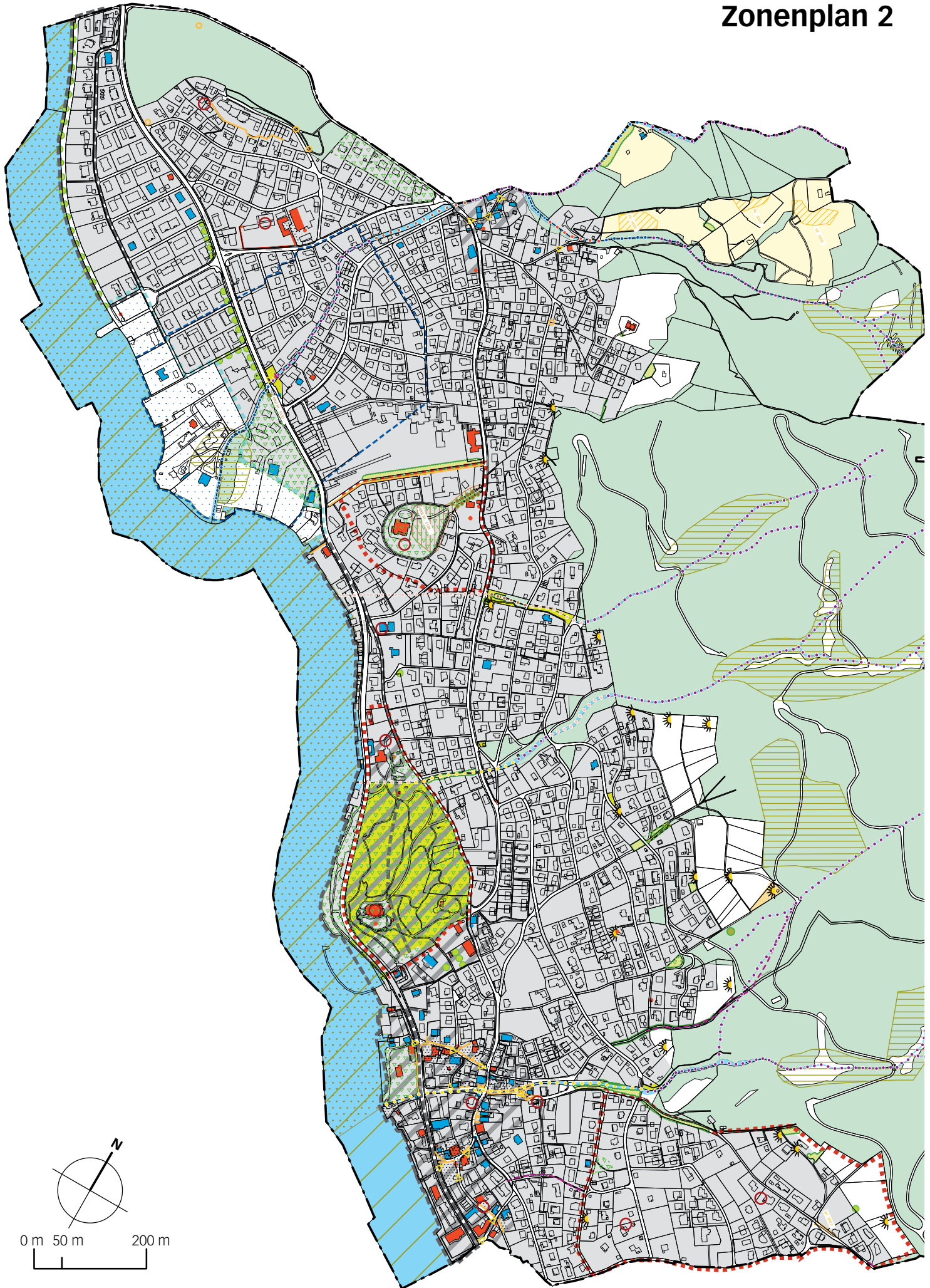
Waldfeststellung

-  verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise:

-  Wald
-  Hecke, Feld- und Ufergehölz
-  Gewässer amtliche Vermessung offen / eingedolt (Lage exakt)
-  offenes / eingedoltes Gewässer GN5 (Lage ungenau)
-  Perimeter Uferschutzplan Seegarten
-  Perimeter Anerkennungspläne Uferschutz
-  Gemeindegrenze



Zonenplan 2



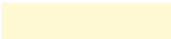






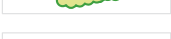
Legende

Inhalte







Kultur

	bauliches Objekt; erhaltenswert
	historischer Verkehrsweg IVS mit Substanz/ viel Substanz von nationaler/lokaler Bedeutung; geschützt
	Aussenraum, Gasse, Platz; erhaltenswert
	Sichtbeziehung; erhaltenswert
	Ortsbildschutzgebiet
	archäologische Schutzzone; geschützt
	archäologische Fundstelle; geschützt


Natur

	Landschaftsschutzgebiet
	Trockenstandort; regionale Bedeutung (Nr. gem. Inventar des Kantons)
	Trockenstandort; lokale Bedeutung
	Amphibienlaichgebiet; lokale Bedeutung
	Einzelbaum, Baumreihe; geschützt
	Baumbestand; wertvoll
	Hecke, Feld- und Ufergehölz; geschützt
	Aussichtspunkt; erhaltenswert

Baubabstände von Gewässern

	18.00 m
	15.00 m
	12.00 m
	9.00 m
	7.50 m
	5.50 m

Hinweise

	Objekt; schützenswert / erhaltenswert Bauinventar
	Grundwasserschutzzone Amt für Wasser und Abfall Kt. Bern AWA
	botanisches Objekt; geschützt (Nr. gem. Inventar des Kantons) Naturschutzinspektorat Kt. Bern ANF
	Lebensräume im Wald (gem. Waldnaturschutzinventar) Naturschutzinspektorat Kt. Bern ANF
	Wasser- und Zugvogelreservat; nationale Bedeutung Bundesinventar
	Wildschutzgebiet Nr. 35 «Thunersee» von kantonaler Bedeutung
	Bauzone
	Grünzone
	Wald
	Gewässer amtliche Vermessung offen / eingedolt (Lage exakt)
	offenes / eingedoltes Gewässer GN5 (Lage ungenau)
	Gemeindegrenze
	Perimeter Uferschutzplan Seegarten
	Perimeter Anerkennungspläne Uferschutz

Anhang 2

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof» mit Zonenplanänderung



Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

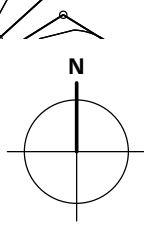
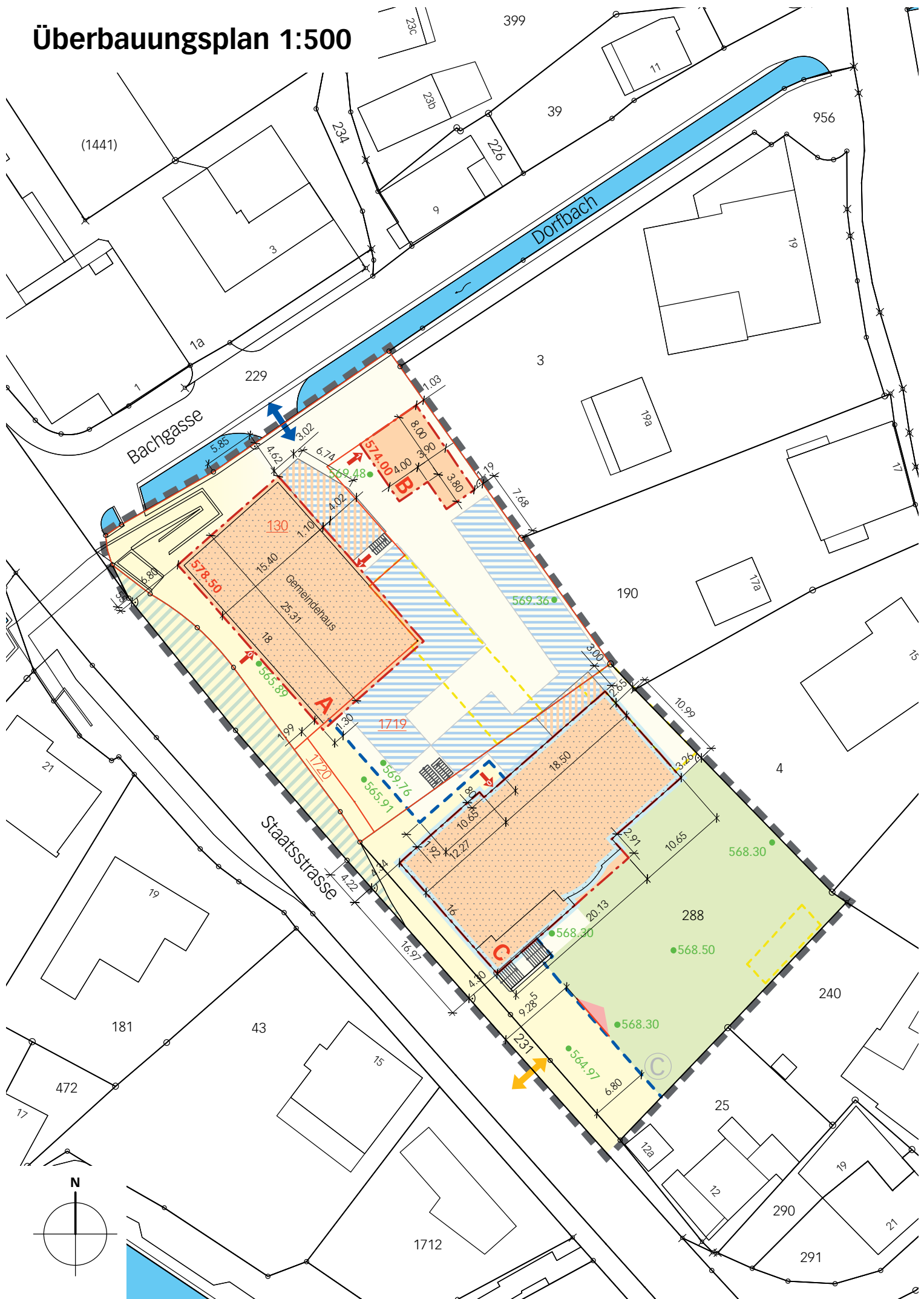
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2013

Überbauungsplan 1:500









Legende

Inhalte:

	Wirkungsbereich der UeO und der Zonenplanänderung
	Baufeld Hochbauten mit Baufeldbegrenzung und Bezeichnung
	Baulinie Sockelgeschoss
	Bereich für An- und Kleinbauten
	befestigter Aussenraum Niveau 0 (Staatsstrasse) / Niveau 1 (Parkdeck)
	max. traufseitige Fassadenhöhe in m. ü. M.
	massgebendes Terrain in m. ü. M.
	halböffentliche Grünfläche (Niveau 1)
	Bereich für oberirdische Autoabstellplätze (Niveau 1) (ungefähre Lage)
	Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (Niveau 0)
	Einfahrt zu Einstellhalle mit Schranke
	Ein- und Ausfahrt oberirdische Parkierung (Niveau 1)
	Hauszugang (Niveau 0 / Niveau 1)
	Busbucht (Niveau 0)
	Containerstandort (Niveau 0)

Hinweise:

	Treppenanlagen (ungefähre Lage)
	erhaltenswertes Objekt gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege
	bestehendes Gebäude
	abzubrechender Gebäudeteil
	projektierte Parzelle
	Gewässer amtliche Vermessung

Genehmigungsvermerke

öffentliche Mitwirkung vom 21. März bis 22. April 2013
kantonale Vorprüfung vom 21. Juni 2013

Publikation im Amtsblatt vom 10. und 17. Juli 2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11. und 18. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom 11. Juli bis 12. August 2013

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Einwohner-
gemeinde am

Präsident Sekretär

Gerhard Beindorff Jürg Arn

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hilterfingen,

Gemeindeschreiber

Jürg Arn

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof» mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hilterfingen
Bauverwaltung
Staatsstrasse 18
3652 Hilterfingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Seehof» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zusätzlichen gewerblich genutzten Flächen, die Erneuerung oder den Ersatz des Verwaltungsgebäudes, die bedarfsgerechte Umnutzung des Seehof-Gebäudes sowie die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Bauordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Hilterfingen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO und der Zonenplanänderung
- die Baufelder für Hochbauten mit Baufeldbegrenzung und Bezeichnung
- die Baulinien für das Sockelgeschoss
- die Bereiche für An- und Kleinbauten
- der befestigte Aussenraum auf dem Niveau 0 (Staatsstrasse) und dem Niveau 1 (Parkdeck)
- die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen in m.ü.M.
- das massgebende Terrain in m.ü.M.
- die halböffentliche Grünfläche auf dem Niveau 1
- die Bereiche für oberirdische Autoabstellplätze (Niveau 1) (ungefähre Lage)
- die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle (Niveau 0) und zur oberirdischen Parkierung (Niveau 1)
- die Einfahrt zur Einstellhalle mit Schranke
- die Hauszugänge
- die Busbucht
- der Containerstandort auf dem Niveau 0

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die Treppenanlagen zwischen den Niveaus 0 und 1 (ungefähre Lage)
- das erhaltenswerte Objekt nach Inventar der kantonalen Denkmalpflege
- die bestehenden Gebäude und die abzubrechenden Gebäudeteile
- die projektieren Parzellen
- die Gewässer gemäss amtlicher Vermessung

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone Kern 1 Hilterfingen MK1.

² Im Erdgeschoss entlang der Staatsstrasse (Niveau 0) sind im Baufeld A, im Baufeld C mit dem erhaltenswerten Objekt «Seehof» sowie im dazwischen liegenden Sockelgeschoss nur gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

³ Für zusätzliche Familienwohnungen sind im Baubewilligungsverfahren Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 43 ff BauV auszuscheiden.

⁴ Das Baufeld B dient einem für die Anlieferung und Administration bestimmten Infrastrukturgebäude.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Innerhalb der Baufelder für Hochbauten A und B sind die Gebäudeabmessungen und Nutzungsmasse frei. Das Nutzungsmass für unterirdische Bauten und Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind nicht beschränkt.

² Für das erhaltenswerte Gebäude in Baufeld C gilt Art. 10b Abs. 3 BauG.

³ Nordöstlich der im Überbauungsplan dargestellten Baulinien für ein Sockelgeschoss sind eingeschossige An- und Verbindungsbauten zulässig, welche die Terraindifferenz zwischen Niveau 0 (Staatsstrasse) und Niveau 1 (Parkdeck) aufnehmen.

Art. 7

Baupolizeiliche Bestimmungen

¹ Im Baufeld A gilt für die maximale traufseitige Fassadenhöhe die Kote von 578.50 m.ü.M., im Baufeld B die Kote von 574.00 m.ü.M.

² Im Baufeld C gilt die maximale traufseitige Fassadenhöhe des bestehenden Gebäudes.

³ Die Höhe des Sockelgeschosses richtet sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Koten. Eine geschlossen Brüstung darf das massgebende Terrain auf dem Niveau 1 (Parkdeck) nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

⁴ Das unter dem Niveau 1 liegende Sockelgeschoss sowie unterirdische Bauten müssen unter Vorbehalt von Art. 8 Abs. 2 einen Grenzabstand von 1.00 m einhalten. Mit der Zustimmung der betroffenen Nachbarn dürfen sie bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 8

Gewässer- und
Strassenabstand

¹ Die Abstände von Bauten und Anlagen zur Staatsstrasse resp. zum Dorfbach werden durch die Baufelder bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 1 zu den vorspringenden Bauteilen wie Balkone oder Vordächer.

² Unterirdische Bauten dürfen nicht näher an den Dorfbach heranreichen als die darüber liegenden Baufelder für Hochbauten.

Art. 9

Lärmschutz

¹ Im gesamten Wirkungsbereich des UeO-Perimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Bei wesentlichen Änderungen im Sinne der LSV oder beim Neubau von lärmempfindlichen Räumen ist Baubewilligungsverfahren mittels Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass für sämtliche Bauten entlang der Staatsstrasse (Baufeld A, Baufeld C) die Vorgaben von Art. 31 LSV eingehalten werden.

Art. 10

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baufelder

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone dürfen bis 2.00 m über die Baufeldbegrenzung des Baufelds A resp. über die bestehende Fassade des erhaltenswerten Objekts «Seehof» des Baufelds C herausragen. Über das Baufeld B und die Baulinie für ein Sockelgeschoss dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile hinausragen. Für Bauvorhaben innerhalb des Strassenabstandes gilt das kantonale Strassengesetz.

² Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie An- und Kleinbauten wie Überdeckungen von Veloabstellplätzen oder Treppen dürfen nur in den Baufeldern, im Sockelgeschoss und auf den im Überbauungsplan dargestellten Bereichen für An- und Kleinbauten errichtet werden. Ihre maximale Höhe beträgt ab fertigem Terrain gemessen 3.50 m, ihre Grundfläche ist innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche nicht begrenzt.

3. Baugestaltung

Art. 11

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialisierung der Neubauten müssen unter Berücksichtigung der umliegenden Altbauten entwickelt werden und den erhöhten gestalterischen Anforderungen im Dorfkern genügen.

² Neubauten und angrenzende Aussenräume sind gut in die topographischen Verhältnisse einzubetten.

³ Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdachflächen über 20 m² sind zu begrünen.

Art. 12

Baugestaltung
Baufeld A

¹ Ein allfälliger Ersatzbau im Baufeld A ist in Bezug auf seine Gesamtgestaltung auf den Baubestand entlang des bergseitigen Strassenrands der Staatsstrasse abzustimmen.

Baufeld B

² Das Infrastrukturgebäude im Baufeld B ist als untergeordneter Baukörper zurückhaltend zu gestalten und mit einem Flachdach einzudecken.

Sockelgeschoss

³ Der optische Bezug zwischen dem Strassenraum und den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Staatsstrasse ist mit einer angemessenen Fassadengestaltung des Sockelgeschosses sicherzustellen. Die beidseits des Gebäudes «Seehof» vorgesehenen Sockelgeschosse sind als räumlich untergeordnete Anbauten formal deutlich vom «Seehof» abzusetzen. Die Autoabstellplätze auf dem Sockelgeschoss sind soweit zurückzusetzen, dass die parkierten Fahrzeuge von der Staatsstrasse aus gesehen nicht störend in Erscheinung treten.

Baufeld C
«Seehof»

⁴ Die Bedeutung des erhaltenswerten Gebäudes «Seehof» als repräsentativer Solitärbau an der Staatsstrasse ist zu erhalten, indem dessen Form und Charakter durch eine angemessene Gestaltung der Anbauten sichtbar bleibt. Räumlich im Zusammenhang mit dem «Seehof» stehende Um-, An- und Kleinbauten sowie neue vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 Abs. 1 sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.

Art. 13

An- und Kleinbauten An- und Kleinbauten nach Art. 10 Abs. 2 haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen und müssen den Vorgaben des Ortsbilderhaltungsgebiets entsprechen. Sie sind als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper zu gestalten und im Sinne einer zurückhaltenden Baugestaltung mit Flachdächern einzudecken.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 14

Gestaltung Aussenraum ¹ Der befestigte Aussenraum dient der Erschliessung, der Parkierung, der Anlieferung und dem Langsamverkehr.

² Gegenüber der Staatsstrasse ist der befestigte Aussenraum in Abstimmung mit dem Strassenvorland und der Busbucht attraktiv zu gestalten sowie urban, offen und ohne Abschränkungen zu möblieren. In diesem Bereich sind keine Autoabstellplätze zulässig.

³ Die im Überbauungsplan dargestellte halböffentliche Grünfläche dient der attraktiven Gestaltung des Aussenraums sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner des «Seehofs».

⁴ Die im Überbauungsplan bezeichneten fertigen Terrainhöhen in m.ü.M. dürfen um maximal 15 cm über- oder unterschritten werden.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁶ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 15

Begrünung und Bepflanzung Die nicht durch Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Hauszugänge oder Fusswege belegten Aussenräume sind als Grünbereich zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

- Ein- und Ausfahrten
- ¹ Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt direkt ab der Staatsstrasse, diejenige für die oberirdische Parkierung ab der Bachgasse. Die entsprechenden Anknüpfungspunkte mit der Schranke zur Einstellhalle sind im Überbauungsplan dargestellt.
- ² Die exakte Lage sowie die technischen und gestalterischen Aspekte der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle mit Schranke sind im Baubewilligungsverfahren mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren, wobei insbesondere die erforderlichen Sichtweiten, die Anzeige der noch freien Abstellplätze, die Rückstaubereiche sowie die Sicherheit für den Langsamverkehr zu beachten sind.

Art. 17

- Parkierung
Motorfahrzeuge
- ¹ Im Wirkungsbereich der UeO sind mindestens 58 Autoabstellplätze zu realisieren.
- ² Für die bestehenden Nutzungen im Baufeld A sind auf dem Parkdeck (Niveau 1) nordöstlich des erhaltenswerten Gebäudes «Seehof» mindestens drei Autoabstellplätze sowie mindestens ein Carsharing-Parkplatz (z.B. «Mobility») zu reservieren.
- ³ Der Bereich für oberirdische Autoabstellplätze auf dem Parkdeck (Niveau 1) ist im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage dargestellt. Geringfügige Abweichungen von Anzahl, Abmessungen und Lage der Parkfelder sind im Baubewilligungsverfahren möglich.

Art. 18

- Parkierung
Velos
- ¹ Die Bemessung der Abstellplätze für Velos richtet sich nach Art. 49 ff BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Mindestens zwei Drittel der Velo-Abstellplätze sind unter Berücksichtigung von Art. 10 Abs. 2 oberirdisch und gedeckt in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Art. 19

Öffentliche Fusswegverbindungen Zwischen dem Niveau 0 (Staatsstrasse) und dem Niveau 1 (Parkdeck) ist beidseits des erhaltenswerten Objekts «Seehof» mit Treppen je eine direkte öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen. Die Zugänge zu den beiden Treppen sollen auf einer Breite von mindestens 2.50 m durchgängig freigehalten werden.

6. Umwelt

Art. 20

Gewässerschutz ¹ Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

² Die Grundstücksentwässerung ist auf das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) und die Wasserversorgung auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) abzustimmen.

Art. 21

Energie- und Wärmeversorgung ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

² Für die Aufbereitung von Warmwasser ist nach Möglichkeit Solarenergie oder Abwärme zu nutzen.

³ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 22

Abfallentsorgung Die erforderlichen Container zur Abfallentsorgung sind an dem im Überbauungsplan eingetragenen Standort auf dem Niveau 0 (Staatsstrasse) zu platzieren.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 23

Vertragliche
Sicherstellung

¹ Soweit erforderlich ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Aufteilung der Autoabstellplätze auf die privaten und öffentlichen Nutzungen.

² Die erforderlichen Verträge und Zustimmungen müssen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung unterzeichnet vorliegen.

Art. 24

Änderung der
baurechtlichen
Grundordnung

Die Überbauungsordnung «Seehof» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die in der Grundordnung festgelegten Zonen.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hilterfingen
Bauverwaltung
Staatsstrasse 18
3652 Hilterfingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

*Abbildung Titelseite: Dorfzentrum Hilterfingen
mit Gemeindeverwaltung und Restaurant Seehof*

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Zonenplanänderung 2010/11	4
2.2 Ortsplanungsrevision 2012/13	5
2.3 UeO Nr. 16 «Seehof» 2012/13	6
3. Standort	6
3.1 Lage	6
3.2 Nutzung	6
3.3 Erschliessung	6
4. Überbauungsordnung «Seehof»	7
4.1 Zielsetzungen	7
4.2 Überbauungsplan	7
4.3 Überbauungsvorschriften	8
4.4 Nutzung	8
4.5 Baugestaltung	9
4.6 Aussenraumgestaltung	10
4.7 Erschliessung und Parkierung	11
4.8 Umwelt	12
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	13
5.1 Erschliessung	13
5.2 Lärm	15
5.3 Orts- und Landschaftsbild	15
5.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	15
6. Verfahren	16
6.1 Übersicht und Termine	16
6.2 Mitwirkung	16
6.3 Vorprüfung und Bereinigung	16
6.4 Öffentliche Auflage	17
6.5 Beschlussfassung	17

1. Ausgangslage

Im Herbst 2010 hat die Bauherrengemeinschaft (BHG) «Seehof Hilterfingen» ein Baugesuch für den Bau eines unterirdischen Coop-Verkaufslokals, einer unterirdischen Autoeinstellhalle und eines Parkdecks zwischen dem Seehof und der Gemeindeverwaltung an der Staatsstrasse eingereicht. Das Bauvorhaben beanspruchte drei Ausnahmen:

- Überschreiten der maximalen Gebäudelänge (GBR Art. 50)
- Unterschreiten des Strassenabstands (SG Art. 80, GBR Art. 17)
- Abweichen von der vorgeschriebenen Dachgestaltung (GBR Art. 32/34)

Nach der Behandlung verschiedener Einsprachen teilte das Regierungstatthalteramt der Bauherrschaft und der Gemeinde im Winter 2011/12 mit, dass aufgrund der massiven Überschreitung der in der Kernzone Hilterfingen (K1) zulässigen Gebäudelänge (gemäss Bauprojekt ca. 60 m; gemäss GBR sind 15 m zulässig) keine Baubewilligung erteilt werden könne. Für Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung im vorgesehenen Ausmass sei eine UeO zu erarbeiten.

Parallel dazu hat die Gemeinde einen Kostenvoranschlag für die Sanierung der Gemeindeverwaltung erstellen lassen. Aufgrund eines substantiellen Investitionsbedarfs steht der Gemeinderat vor der Frage, ob ein Abbruch und Neubau des Verwaltungsgebäudes insgesamt nicht sinnvoller wäre als eine Sanierung des bestehenden Gebäudes.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Zonenplanänderung 2010/11

Die Gemeinde hat das Seehofareal (Parzelle Nr. 288) inkl. der für den Coop-Neubau benötigten Fläche zwischen Seehof und Gemeindeverwaltung (Parzelle Nr. 1719) der BHG «Seehof Hilterfingen» verkauft. Die Parzelle der Gemeindeverwaltung (Parzelle Nr. 130) befindet sich weiterhin im Eigentum der Gemeinde. Um dem Landverkauf sowie dem privaten Bauvorhaben Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde die Parzelle Nr. 1719 bereits vor der laufenden Ortsplanungsrevision von der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in die Kernzone Hilterfingen (K1) umgezont. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Umzonung am 1. Februar 2011 genehmigt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich zudem im Ortsbildschutzperimeter.

2.2 Ortsplanungsrevision 2012/13

Aktuell revidiert die Gemeinde Hilterfingen ihre Ortsplanung aus dem Jahr 1998. Die neue Ortsplanung mit revidiertem Baureglement und Zonenplänen wird voraussichtlich im Winter 2013/14 in Kraft treten.

Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Hilterfingen im Sommer 2012 ein «Entwicklungskonzept Dorfzentren» erarbeitet. Ziel ist die Festlegung von zweckmässigen Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung sowie die inhaltliche und räumliche Konkretisierung der nutzungsmässigen, gestalterischen und verkehrlichen Entwicklungen.

Das Konzept identifiziert innerhalb der Gemeinde Hilterfingen drei Dorfzentren und postuliert, dass Einkaufsnutzungen weiterhin in den beiden Ortskernen «Hilterfingen-Dorf» und «Hünibach Chartreuse» konzentriert bleiben sollen. Zudem hält es fest, dass im Umfeld der beiden Dorfkerne Potenzial für eine Weiterentwicklung der dichten Bebauung und der Nutzungsdurchmischung besteht. Der Perimeter der vorliegenden Überbauungsordnung befindet sich im Dorfzentrum «Hilterfingen-Dorf».

Gestützt auf das Entwicklungskonzept «Dorfzentren» wurden in der neuen Grundordnung die Lage und Abmessung der neuen Mischzone Kern (ehemals Kernzone) und die darin geltenden Vorschriften neu definiert. Insgesamt wurden mit der Revision der Ortsplanung zwei für das vorliegende Planungsgebiet entscheidende Änderungen im GBR vorgenommen:

Art. 211 Abs. 3 GBR hält neu fest, dass in der für den Ortskern «Hilterfingen-Dorf» geltenden Mischzone Kern MK 1a im Erdgeschoss in einer Bautiefe entlang der Strasse ausschliesslich Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Nutzungen zugelassen sind. Eine Umnutzung der Erdgeschosse zu Wohnraum ist in diesen Gebieten somit untersagt.

Die zweite entscheidende Änderung des GBR, welche das Planungsgebiet betrifft, bezieht sich auf die zulässige maximale Gebäudelänge. Bis anhin galt im Dorfkern von Hilterfingen eine maximale Gebäudelänge von 15.00 m. Mit dieser Bestimmung sollte die Erhaltung der kleinteiligen Strukturen sichergestellt werden. Tatsächlich wird diese Bestimmung entlang der Staatsstrasse jedoch nur teilweise eingehalten. Zudem wurde festgestellt, dass eine solche Beschränkung der Gebäudelänge keine sinnvolle Weiterentwicklung in diesem Gebiet erlaubt. Entsprechend wurde in Art. 212 Abs. 1 GBR festgelegt, dass entlang der Staatsstrasse für das Erd- resp. Sockelgeschoss keine maximale Gebäudelänge eingehalten werden muss.

2.3 UeO Nr. 16 «Seehof» 2012/13

Über die Änderung der Grundordnung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision hinaus ermöglicht der Erlass einer UeO massgeschneiderte Bestimmungen für die konkreten Bauabsichten und Bedürfnisse der Gemeinde. Daher wurde die vorliegende UeO nach Art. 88 BauG ausgearbeitet, deren Wirkungsbereich sowohl das Seehofareal als auch die Gemeindeverwaltung umfasst.

Da sich die vorliegende UeO «Seehof» an den revidierten planungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde orientiert, kann die UeO erst in Kraft treten, wenn auch die revidierte Ortsplanung rechtskräftig ist.

3. Standort

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Oberhofen zwischen dem historischen Dorfkern von Hilterfingen und der stark befahrenen Staatsstrasse in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Thunersees. Nördlich wird es durch die Bachgasse begrenzt, westlich durch die Staatsstrasse, die dem Seeufer folgt. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Siedlung. Die Sicht auf den See wird durch die Bebauung am Seeufer weitgehend verstellt.

3.2 Nutzung

In dem drei Parzellen umfassenden Planungsgebiet befinden sich heute das Gebäude der Gemeindeverwaltung Hilterfingen, das erhaltenswerte Gebäude «Seehof», sowie offene Autoabstellplätze. Im «Seehof» sind nebst einem Restaurant Wohnungen sowie eine Arztpraxis untergebracht. Das Restaurant wird jedoch im EG mit zwei Ladenlokalen und einer vergrösserten Gewerbe- und Praxisnutzung im 1. OG umgenutzt.

3.3 Erschliessung

Eine wichtige Stärke des Gebiets ist die gute MIV-Erschliessung durch die Staatsstrasse; ein Faktor, der für den Neubau der Coop-Filiale massgebend ist. Eine zusätzliche Zufahrt zur Parzelle Nr. 130 und den hinter dem Gebäude liegenden Parkplätzen erfolgt über die Bachgasse. Die Parkierung erfolgt derzeit oberirdisch auf dem Grundstück. Die starke Ausrichtung auf den MIV sowie die schlechte Aufenthaltsqualität entlang der stark befahrenen Staatsstrasse wird aber auch als Schwäche gesehen.

Der Bahnhof Thun und damit der regionale Bahnverkehr sind mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar. Eine Busstation befindet sich gegenüber der Gemeindeverwaltung. Die Station «Hilterfingen» der Thunersee Schifffahrt liegt gegenüber der Gemeindeverwaltung am Seeufer.

4. Überbauungsordnung «Seehof»

4.1 Zielsetzungen

Die vorliegende UeO hat zum Ziel, für den Planungssperimeter neue bau- und planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen, welche die grundlegende Umgestaltung des Areals erlauben. Konkret sollen mit der UeO der Bau von zusätzlichen gewerblich genutzten Flächen, die Erneuerung oder der Ersatz des Verwaltungsgebäudes, die bedarfsgerechte Umnutzung des Seehof-Gebäudes sowie die Erschliessung und Parkierung geregelt werden.

Im Sockelgeschoss zwischen der Gemeindeverwaltung und dem «Seehof» soll eine neue Coop-Filiale realisiert werden und das Dorfzentrum nutzungsmässig stärken. Um den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzungen gerecht zu werden und um die angespannte Parkplatzsituation zu entschärfen, soll eine Tiefgarage mit automatischer Parkieranlage realisiert werden.

4.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt die Lage und Abmessung der Baufelder A, B und C (mit dem erhaltenswerten Gebäude «Seehof») verbindlich. Mit der Festlegung von Baufeld A wird ein späterer Neubau der Gemeindeverwaltung ermöglicht. Für den grösstenteils unterirdischen Neubau der Coop-Filiale lässt der Überbauungsplan bewusst einen grossen Projektierungsspielraum und definiert lediglich eine Baulinie für das Sockelgeschoss sowie verschiedene Terrainpunkte, welche dessen Höhe bestimmen. Verbindlich im Plan festgelegt sind Lage und Abmessung der neu zu schaffenden halböffentlichen Grünfläche auf dem Niveau 1 (Parkdeck), sowie die Ein- und Ausfahrten zur oberirdischen Parkierung und zur Einstellhalle mit Schranke.

4.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die Nutzung (Art und Mass), die Baugestaltung, die Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung. Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Umwelt (Gewässerschutz, Energie- und Wärmeversorgung, Abfallentsorgung), zur vertraglichen Sicherstellung der UeO-Inhalte sowie zu den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.

4.4 Nutzung

Art der Nutzung

Für den gesamten Planungsperimeter gelten die Bestimmungen der Mischzone Kern MK 1a. Die Mischzone Kern gilt gemäss GBR Art. 211 Abs. 3 als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. Damit sind im vorliegenden Planungsperimeter nebst Kleingewerbe, Dienstleistung, Gastgewerbebauten und touristischen Nutzungen ausdrücklich auch Einkaufszentren zulässig. Diese Ausgangslage ermöglicht die Realisierung eines Coop-Neubaus.

Aufgrund der besonderen Bestimmung für die Mischzone Kern MK 1a sind in Baufeld A im Erdgeschoss entlang der Strasse, in Baufeld C mit erhaltenswertem Objekt «Seehof» sowie im dazwischen liegenden Sockelgeschoss nur gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Das Baufeld B dient nur der Realisierung eines Infrasturkturgebäudes für die Anlieferung und die Administration.

Falls bei der Weiterentwicklung des Umbauprojekts «Seehof» zusätzliche Familienwohnungen (drei und mehr Zimmer) gebaut würden, müssten im Baubewilligungsverfahren Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nach Art. 43 ff BauV ausgeschieden werden, die auf der halböffentlichen Grünfläche südöstlich des «Seehofs» realisiert werden könnten.

Mass der Nutzung

In den beiden Baufeldern A und B sind die Gebäudeabmessungen sowie die Nutzungsmasse frei. Nicht beschränkt sind auch die Nutzungsmasse für unterirdische Bauten und Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Für das erhaltenswerte Gebäude in Baufeld C ist Art. 10b Abs. 3 BauG massgebend. Angrenzend an das Gebäude «Seehof» sind im bezeichneten Bereich eingeschossige An- und Verbindungsbauten zulässig. So soll die Verbindung zu einer möglichen Tiefgarage sichergestellt werden. Diese An- und Verbindungsbauten sollen zudem die Terraindifferenz zwischen dem Strassenniveau (Niveau 0) und dem Parkdeck (Niveau 1) aufnehmen.

Im Baufeld A wurde für die Festlegung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe (als Kote in m.ü.M.) die bestehende Höhe des Verwaltungsgebäudes herangezogen. Die Fassadenhöhe von 12.60 m würde ausreichen, um das bestehende Walmdach mit einem Flachdach mit Attikageschoss zu ersetzen. In Baufeld C ist die maximale traufseitige Fassadenhöhe des bestehenden Gebäudes massgebend. Die Höhe des Sockelgeschosses richtet sich nach den im Überbauungsplan festgelegten Koten.

Strassenabstand

Die Abstände der Bauten zur Staatsstrasse werden durch die Baufelder bestimmt und basieren auf der heutigen Situation.

Gewässerabstand

Die ebenfalls durch die Baufelder A und B bestimmten Abstände der Bauten und Anlagen zum Dorfbach unterschreiten die gemäss neuem Zonenplan 2 vorgeschriebenen 9.00 m. Gemäss Art. 48 WBG muss für die Realisierung des Projekts im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung des OIK I eingeholt werden. Gemäss Art. 527 Abs. 4 GBR gilt der Dorfbach zwischen der Staatsstrasse und der Verbindungsbrücke Bachgasse/Burechgasse als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1, zweiter Satz der GSchV. Damit ist ein wichtiges Kriterium für eine Unterschreitung des Gewässerabstandes erfüllt. Für unterirdische Bauten gilt, dass sie nicht näher an den Dorfbach heranreichen dürfen als dies die Baufelder für Hochbauten zulassen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder

Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentrepfen oder Balkone dürfen bis zu 2.00 m über die Baufeldbegrenzung des Baufelds A beziehungsweise die bestehende Fassade des Objekts «Seehof» des Baufelds C herausragen. An- und Kleinbauten wie beispielsweise überdeckte Veloabstellplätze oder Treppen dürfen nur in den dafür im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen, in den Baufeldern und im Sockelgeschoss erstellt werden. Bauvorhaben innerhalb des Strassenabstandes unterliegen den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

4.5 Baugestaltung

Grundsätzlich sollen Neubauten so gestaltet werden, dass sie sich durch ihre Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialisierung gut in den bestehenden Dorfkern einfügen. Dazu gehört auch eine gute Einbettung in die topographischen Gegebenheiten. Zu einer verbesserten Einbettung in die Umgebung soll auch die Begrünung von Flachdächern beitragen. Diese müssen, falls sie mehr als 20 m² gross und nicht begehbar und nicht mit Solaranlagen belegt sind, begrünt werden.

Neubauten in Baufeld A und B

Ein allfälliger Neubau in Baufeld A muss in Bezug auf den Bestand entlang der bergseitigen Staatsstrasse realisiert werden. Das in Baufeld B vorgesehene Infrastrukturgebäude soll im Gegenzug dazu möglichst zurückhaltend mit einem Flachdach gestaltet und als untergeordneter Baukörper in Erscheinung treten.

Sockelgeschoss

Die Gestaltung der Sockelgeschosse beidseitig des «Seehof» sollen sich formal deutlich vom erhaltenen Gebäude unterscheiden und so als räumlich untergeordnete Anbauten erkennbar werden. Durch eine angemessene Fassadengestaltung soll sichergestellt werden, dass ein optischer Bezug zwischen dem Strassenraum und der neuen Coop-Filiale besteht.

Baufeld C «Seehof»

Durch die geschilderte angemessene Gestaltung der Anbauten kann die Bedeutung des «Seehof» als repräsentativer Solitärbau erhalten werden. Um den kulturhistorischen Wert des Gebäudes langfristig sicherzustellen, sind sämtliche Um-, An- und Kleinbauten sowie neue vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 Abs. 1 UeV in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu realisieren.

An- und Kleinbauten

Die in Art. 10 Abs. 2 UeV definierten An- und Kleinbauten müssen sich ebenso wie die Neubauten in Baufeld A und B gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einfügen. Sie müssen den Vorgaben des Ortsbilderhaltungsgebiets entsprechen. Wie der Infrastrukturbau in Baufeld B müssen auch die An- und Kleinbauten als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper mit Flachdach in Erscheinung treten.

4.6 Aussenraumgestaltung

Grundsätzlich dient der gesamte befestigte Aussenraum der Parkierung, Erschliessung, Anlieferung und dem Langsamverkehr. Dabei kommt insbesondere der Gestaltung des Aussenraums gegenüber der Staatsstrasse grosse Bedeutung zu. Sie muss in Abstimmung mit dem Strassenvorland und der Busbucht realisiert werden. Hier soll ein urbaner, attraktiver und offener Raum entstehen. Parkplätze sind hier explizit nicht erlaubt.

Alle Bereiche, die nicht mit Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Hauszugängen oder Fusswegen belegt sind, müssen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt werden.

4.7 Erschliessung und Parkierung

Die Ein- und Ausfahrt zur neu zu erstellenden Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 288 («Seehof») erfolgt direkt von der Staatsstrasse. Für die oberirdischen Parkplätze im Planungssperimeter ist eine Zufahrt von der Bachgasse vorgesehen. Die Zufahrten werden im Überbauungsplan nur in ihrer ungefähren Lage dargestellt.

Die exakte Lage sowie die technischen und gestalterischen Aspekte der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle mit Schranke müssen im Baubewilligungsverfahren mit dem kantonalen Tiefbauamt koordiniert werden. Besonders zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten, die Anzeige der noch freien Parkplätze, die Bezeichnung der Rückstaubereiche sowie die Gewährleistung der Sicherheit für den Langsamverkehr.

Die Erschliessung der Einstellhalle ab der Staatsstrasse ist gemäss OIK I grundsätzlich problematisch. Die Machbarkeit entscheidet sich an der Lage der Schranke zur Einstellhalle. Deshalb wird mit der vorliegenden UeO der Strassenabstand der Schranke zur Einstellhalle gemäss dem vom OIK I genehmigten Erschliessungskonzept des Baugesuchs aus dem Jahre 2010 festgelegt.

Autoabstellplätze

Insbesondere für die projektierte Verkaufsnutzung müssen genügend Autoabstellplätze bereitgestellt werden. Zusammen mit dem Parkplatzbedarf der Gemeindeverwaltung verlangen die Vorschriften insgesamt mindestens 58 Parkplätze. Davon müssen auf dem Parkdeck mindestens drei Parkplätze für die Gemeindeverwaltung reserviert sowie ein Carsharing-Parkplatz bereitgestellt werden. Die minimale Anzahl der Autoabstellplätze wurde aus der nachfolgenden Berechnung nach Art 49 ff BauV abgeleitet. Diese basiert auf den im Vorprojekt vorgesehenen Nutzungen:

Berechnung Parkplatzbedarf Wohnungen:

	Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
Wohnungen bis 120 m ²	8	6.0	10.0
Wohnungen über 120 m ²	2	2.0	4.0
Totaler PP-Bedarf Wohnungen		8.0	14.0

Berechnung Parkplatzbedarf für die übrigen Nutzungen:

	Nutzung	n-Wert	GF	Minimal	Maximal
Coop	Einkaufen, Freizeit, Kultur	20	750	19.5	35.0
Gemeinde und Gewerbe (Baufeld A)	Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	900	7.8	19.4
«Seehof»	Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	512	3.1	13.2

Insgesamter Parkplatzbedarf UeO «Seehof»:

	Minimal	Maximal
	38.4	81.6
Mittelwert	60	

Gemäss den Berechnungen liegen die mit Art. 17 Abs. 1 UeV geforderten 58 Parkplätze knapp unter dem Mittelwert der Bandbreite.

Veloabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Mindestens zwei Drittel davon müssen oberirdisch und gedeckt in der Nähe der Hauseingänge erstellt werden.

Öffentliche Fusswege

Unter Berücksichtigung der starken MIV-Ausrichtung der Staatsstrasse wird im «Entwicklungskonzept Dorfkern» explizit gefordert, dass die neue Coop-Filiale durch eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung mit den umliegenden Wohngebieten in Hilterfingen und Oberhofen verbunden wird. Dieser Forderung wird mit der vorliegenden UeO «Seehof» insofern entsprochen, als dass die Staatsstrasse (Niveau 0) durch zwei Treppen mit dem Parkdeck (Niveau 1) verbunden wird und somit einen sicheren Weg zur Bachgasse und weiter in die Dorfstrasse bietet.

4.8 Umwelt

Die Entwässerung der Grundstücke muss auf das generelle Entwässerungsprojekt (GEP) und die Wasserversorgung auf das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) abgestimmt werden.

Grundsätzlich müssen die Gebäude und Anlagen in ihrem Bau, Betrieb und Unterhalt energiesparend sein. Für die Warmwasseraufbereitung soll nach Möglichkeit Sonnenergie oder Abwärme genutzt werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Erschliessung

5.1.1 Autoabstellplätze

Die knappe Anzahl an Kundenparkplätzen stellt an diesem Standort ein Problem dar. Dieser Problematik soll mit der vorliegenden UeO entgegen gewirkt werden. Aufgrund der voraussichtlichen Anzahl Arbeitsplätze, der erwarteten Besucher des Einkaufszentrums, der Anzahl Wohnungen sowie unter Berücksichtigung des allgemeinen Parkplatzmangels im Dorfzentrum Hilterfingen müssen im Planungssperimeter mindestens 58 Autoabstellplätze bereitgestellt werden. Diese Zahl liegt leicht unter dem Mittelwert der Bandbreite nach Art. 49 ff BauV.

Unter Rücksicht auf das Ortsbild soll ein Grossteil dieser Parkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 288 untergebracht werden. Die Nutzung dieser Einstellhalle bleibt den Anwohner und den Angestellten (Coop, Arztpraxis, Gemeindeverwaltung, Restaurant) vorbehalten. Die Coop-Kundenparkplätze werden einerseits zusammen mit den drei Parkplätzen der Gemeindeverwaltung und dem Carsharing-Parkplatz auf dem Parkdeck (Niveau 1) und andererseits südöstlich des Seehofs (Niveau 0) realisiert.

Im Baubewilligungsverfahren ist es möglich, geringfügig von der Abmessung und Lage der im Überbauungsplan dargestellten Autoabstellplätze abzuweichen.

5.1.2 Verkehrsführung

Bezüglich der Einstellhalleneinfahrt liegt bereits ein grundsätzlich positiver Amtsbericht der Strassenbaupolizei vom 18. November 2010 vor. In Bezug auf die Verkehrsführung wurde darin die Bedingung gestellt, dass der Standort der automatischen Anzeigetafeln vor der Erteilung der Baubewilligung rechtsgültig geregelt und unterzeichnet werden muss. Um die Machbarkeit der Erschliessung zu garantieren, wird der Strassenabstand der Schranke zur Einstellhalle bereits mit der vorliegenden UeO festgelegt.

5.1.3 Verkehrsaufkommen

Die ungefähre Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens basiert auf Erfahrungswerten bezüglich der durchschnittlichen täglichen Fahrten pro Nutzungskategorie. Da sich die Nutzungen im Verwaltungsgebäude und im erhaltenswerten Gebäude «Seehof» mit der vorliegenden UeO nicht verändern werden, fliessen sie nicht in die Berechnung mit ein. Unter Berücksichtigung des guten Parkplatzangebots und der Funktion des Verkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs kann pro Parkplatz mit durchschnittlich 5 Umschlägen (10 Fahrten) gerechnet werden.

Nutzung	PP-Bandbreite Mittelwert	Durchschnittlicher Umschlag/Tag	Fahrten/Tag
Coop	27	5	270

Durch den Coop-Neubau ist durchschnittlich mit ungefähr 270 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen. Diese Zahl wird durch die Tatsache relativiert, dass der Parkplatzbedarf des «Seehof» durch die Umnutzung der untersten beiden Geschosse von einem Restaurant zu Gewerbe- und Praxisnutzungen nach Art. 49 ff BauV um ca. 15 Plätze geringer ausfällt. Diese Parkplätze werden heute ca. drei Mal täglich umgeschlagen. Somit entfallen mit der neuen Nutzung rund 90 Fahrten und der insgesamt Mehrverkehr beschränkt sich auf ca. 180 Fahrten pro Tag.

Der Lieferverkehr umfasst 2 bis maximal 3 Lastwagen pro Tag.

Durch die Verknüpfung der zwei lokalen Anziehungspunkte Coop und Gemeindeverwaltung fällt ein Teil des anfallenden Verkehrs zusammen.

Spitzenstundenverkehr (durchschnittlicher Werktag)

Die tatsächliche Anzahl Fahrten dürfte von der Tageszeit und den Wochentagen abhängen. Oberhofen und Hilterfingen weisen einen hohen Anteil an nicht mehr berufstätigen, über 65-jährigen Personen auf. Auf Grund dieser Tatsache kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr grundsätzlich relativ gut über den Tag verteilen wird.

Mit dieser Ausgangslage und aufgrund der Erfahrungen in vergleichbaren Coop-Filialen kann von einem eher niedrigen maximalen stündlichen Verkehrsaufkommen in der Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) ausgegangen werden, welcher rund 15% des Tagesverkehrs ausmacht. Bei ca. 270 Fahrten pro Tag entspricht dies ca. 40 Fahrten pro Stunde (Ein- und Ausfahrten).

Verteilung der Fahrten

Entscheidend für das spezifische Verkehrsaufkommen auf der Staatsstrasse und der Bachgasse ist die Lage der Parkplätze:

Standort	Niveau 1 (Parkdeck)	Niveau 0
Anzahl Parkplätze	15	12
Durchschnittlicher Umschlag/Tag	5	5
Fahrten/Tag	150	120

Der Coop-Neubau generiert auf dem bereits heute mit Autoabstellplätzen belegten Aussenraum hinter der Gemeindeverwaltung einen leicht höheren, aber verträglichen Mehrverkehr. Von den insgesamt 180 zusätzlichen Fahrten pro Tag (270 – 90) wird mit ca. 90 Fahrten die Hälfte über die Bachgasse verkehren. Die zusätzliche Belastung der Staatsstrasse (ca. 180 Fahrten/Tag) liegt gemäss Beurteilung der Strassenbaupolizei vom 18. November 2010 in einem leistungsmässig verträglichen Rahmen.

5.2 Lärm

Durch das Vorhaben sind keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. Der Grossteil des anfallenden Mehrverkehrs wird über die bereits heute stark befahrene Staatsstrasse verlaufen und die angrenzenden Liegenschaften nicht wesentlich beeinträchtigen.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsperimeter befindet sich im Ortsbildschutzgebiet und hat entsprechende Auflagen zu erfüllen (Art. 511 ff GBR). Mit den Art. 11, Art. 12 und Art. 13 UeV wird dieser Anforderung entsprochen. Sie garantieren eine gute Eingliederung der bestehenden Bauten und der Neubauten in die umliegende Siedlungsstruktur (Art. 11 Abs. 1 UeV). Art. 12 UeV stellt sicher, dass das erhaltenswerte Gebäude «Seehof» seinen Charakter und Stellenwert behält und sich Neubauten als räumlich untergeordnete Bauten formal deutlich von ihm unterscheiden.

Der Grossteil der neu zu erstellenden Autoabstellplätze wird das Ortsbild dank der unterirdischen Lage nicht beeinträchtigen.

5.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Der Neubau der Coop-Filiale fügt sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Mit dem Sockelgeschoss kann eine bis anhin unattraktive Lücke in der Bebauung sinnvoll genutzt werden. Durch die zurückhaltende Gestaltung sowohl des möglichen Neubaus im Baufeld A wie auch des Infrastrukturgebäudes im Baufeld B wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte «Seehof» nach der Sanierung seine Rolle behält und das Areal insgesamt in seiner baulichen Qualität aufgewertet wird.

In der UeO «Seehof» werden mit der Gemeindeverwaltung und der Coop-Filiale zwei für die lokale Bevölkerung wichtige Nutzungen an einem Standort gebündelt. So können zusätzliche Fahrten und Wege vermieden und der Dorfkern von Hilterfingen nutzungsmässig gestärkt werden. Mit der Realisierung von rund 58 neuen Autoabstellplätzen kann zudem die bestehende Parkplatzproblematik im Dorfzentrum entschärft werden.

Mit der Ortsplanungsrevision und dem «Entwicklungskonzept Dorfzentren» setzt sich die Gemeinde Hilterfingen neben dem Bau der Coop-Filiale explizit für den Erhalt der Nutzungen im historischen Dorfkern ein. Die Bestimmung zu den Erdgeschossnutzungen unterstützt das lokale Gewerbe indem sie die heute gewerblich genutzten Erdgeschosse vor Umnutzung zu wirtschaftlich evt. interessanteren Wohnungen schützt und die Mietpreise somit erschwinglich bleiben.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Die UeO «Seehof» durchläuft das ordentliche Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit öffentlicher Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Somit ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf der Überbauungsordnung	bis März 2013
Öffentliche Mitwirkung mit gleichzeitigem Start der kantonalen Vorprüfung	21. März bis 22. April 2013
Vorprüfung	21. Juni 2013
Bereinigung	Ende Juni 2013
Öffentliche Auflage	11. Juli bis 12. Aug. 2013
Einsprachenverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeinderat	Ende August 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	4. September 2013
Genehmigung AGR	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof» mit Zonenplanänderung, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht lag vom 21. März 2013 bis zum 22. April 2013 auf der Gemeindeverwaltung Hilterfingen zur öffentlichen Mitwirkung auf.

Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeinde 7 Mitwirkungseingaben eingereicht worden. Die Mehrheit der Eingaben wurde von direkt betroffenen Anwohnern verfasst, die ihren Partikularinteressen Ausdruck verliehen. Die Eingaben wurden im Mitwirkungsbericht erfasst und ausgewertet.

Aufgrund der Mitwirkung wurde eine Anpassung an den Überbauungsvorschriften (Art. 7 Abs. 3) vorgenommen.

6.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die UeO im Rahmen der Vorprüfung auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Der Vorprüfungsbericht des AGR datiert vom 21. Juni 2013. Anschliessend wurde die UeO gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der Auflage beschlossen.

Die kantonale Vorprüfung führte zu den folgenden wesentlichsten Änderungen:

- Die Schranke zur unterirdischen Einstellhalle wird gemäss dem Baugesuch aus dem Jahr 2010 eingetragen in die Überbauungsordnung aufgenommen.
- Bei allen wesentlichen Änderungen gemäss LSV oder beim Neubau von lärmempfindlichen Räumen entlang der Staatsstrasse ist mittels Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben von Art. 31 LSV eingehalten werden.
- Um die Stellung des erhaltenswerten Gebäudes «Seehof» im Strassenbild zu unterstützen, wird die südseitige Baulinie des Sockelgeschosses um 3.00 m zurückversetzt.
- Das erhaltenswerte Gebäude «Seehof» wird neu als Baufeld dargestellt.

6.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der grundeigentümergebundenen Überbauungsordnung erfolgte nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung

Die Überbauungsordnung wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeindeversammlung vorgelegt. Diese fasst den Beschluss in Kenntnis der unerledigten Einsprachen.

Anschliessend wird das AGR im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über die unerledigten Einsprachen entscheiden.