



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

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

Hannah Adam
+41 31 633 36 59
hannah.adam@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Safnern
Hauptstrasse 62
2553 Safnern

G.-Nr.: 2024.DIJ.130

15. Mai 2025

Safnern; Überbauungsordnung Stygräbe Süd mit Rodungsgesuch (KoG), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Januar 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung Stygräbe Süd inkl. Rodungsgesuch mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan vom 30. September 2023
- Überbauungsvorschriften vom 30. September 2023

Sowie weiteren Unterlagen wie:

- Erläuterungsbericht vom 30. November 2023
inkl. Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 25. September 2023 inkl. Pläne Wohnungsmix, Fassadenkonzept und Städtebaulicher Formfindung vom 1. Juni 2023 sowie Fachgutachten Naturgefahren vom 28. August 2023
- Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze vom 27. November 2023
- Gestaltungsplan mit Ersatzmassnahmen vom 22. November 2023
- Erhebung der unüberbauten Bauzonen vom 19. Dezember 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 31. Januar 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 6. Februar 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Fachbericht vom 15. Februar 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 8. Juli 2024
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Amtsbericht vom 21. Januar 2025

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die neue UeO «Stygräbe Süd» liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 3 «Stygräbe» und umfasst überbaute sowie unüberbaute Parzellen. Angrenzend befindet sich im Norden des Perimeters die UeO «Stygräbe Nord» welche 2019 vom AGR genehmigt und 2021 geändert wurde. Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer der Hanglage angepassten Überbauung, einer qualitätsvollen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie den Schutz vor Hangmuren.

Aufgrund der Gefährdung durch Hangmuren, befindet sich der UeO-Perimeter innerhalb des blauen Gefahrengebiets. Infolgedessen wurde mit der vorliegenden Planung ein Gefahrengutachten erstellt. Zusätzlich wurde durch die baulich exponierte Lage und der schützenswerten Gebäude innerhalb des Perimeters ein Workshopverfahren zur Erarbeitung eines qualitätvollen Konzepts durchgeführt. Das Ergebnis des Workshops wurde mittels konsolidiertem Richtprojekt gesichert und teilweise als verbindlich erklärt. Ebenfalls Teil des Workshopverfahrens war die Aussenraumgestaltung, welche sich unter anderem mit dem Umgang der bestehenden und geschützten Hecke und den damit verbundenen Ersatzmassnahmen durch die geplante Beeinträchtigung beschäftigt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Stygräbe Süd zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. 2	Der Wirkungsbereich wird gemäss Artikel mit einem Perimeter gekennzeichnet. Wir empfehlen der Verständlichkeit halber, entweder den Perimeter «Perimeter Wirkungsbereich der UeO» zu nennen oder aber im Artikel «graugestrichelt» zu ergänzen. (E)
Art. 8 Abs. 2	Gemäss der Formulierung des Absatzes sind unterirdische Bauten und Untergeschosse auch ausserhalb der im UeP eingezeichneten Baubereiche möglich. Diese Formulierung ist aktuell zu allgemein gefasst und könnte zu temporären und dauerhaften unterirdischen Eingriffen im Wurzelbereich von Hecken führen. Zudem könnten die unterirdischen Bauten auch die Ersatzmassnahmen der Heckenrodung/ Beeinträchtigung der Pufferzone ausserhalb der Baubereiche beeinträchtigen.

	Es ist daher zu ergänzen, dass für unterirdische Bauten und Anlagen der zwingend nötige Abstand von mindestens 6 m zur bestehenden Hecke eingehalten werden muss. (GV) Ergänzend ist der Umgang mit den geplanten Ersatzmassnahmen aufgrund der Beeinträchtigung der Hecke und den möglichen unterirdischen Bauten und Anlagen im Erläuterungsbericht zu ergänzen. (H)
Art. 12 Abs. 2	Gemäss Art. 56bis Abs. 7 GBR sind innerhalb der ZPP nur Flachdächer zugelassen. Der vorliegende Absatz lässt flach geneigte Dächer für An- und Kleinbauten zu. Grundsätzlich gelten flach geneigte Dächer bis 5° Neigung als Flachdächer, weswegen diese Dachform für die Nebenbauten zulässig ist. (H)
Art. 14 Abs. 4,5 und 6	Im Art. 14 Abs. 2 werden die vorgesehenen Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen mit dem Verweis auf das Richtprojekt 2 zwar genannt, aber nicht für verbindlich erklärt. Ersatzmassnahmen müssen auf Stufe UeO grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Somit kann das Richtprojekt nicht nur zur Veranschaulichung dienen und die Umgebungsgestaltung illustrieren. Zumindest die Flächen, welche die geplanten Naturschutzmassnahmen darstellen, müssen lagegenau umgesetzt werden. Dies kann entweder im UeP selbst oder im Umgebungsgestaltungsplan umgesetzt werden. Jedoch sind die entsprechenden Pläne zwingend mit Festlegungen und Genehmigungsvermerken zu versehen. Der Artikel resp. der UeP/ Umgebungsgestaltungsplan sind bezüglich Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen so anzupassen, dass eindeutig festgesetzt wird, wie und wo die Ersatzmassnahmen erfolgen. (GV) Zwischen Abs. 5 und 6 gibt es zudem aktuell einen Widerspruch. Wenn Teile des Anhangs 2 als verbindlich erklärt werden, können folgende Hinweise als erledigt betrachtet werden: Wenn das Richtprojekt bezüglich der Umgebungsgestaltung lediglich illustrierend sein soll, kann keine Verbindlichkeit zum Beizug des Berner Heimatschutzes und des Ortsplaners statuiert werden. (H) Zudem sind jeweils nur die verbindlichen Teile eines Richtprojekts im Anhang aufzunehmen. Soll der Anhang 2 (Umgebungsgestaltung) nur illustrierend und ohne verbindliche Teile gelten, ist die Umgebungsgestaltung aus dem Anhang zu entfernen. (H)
Art. 15 Abs. 2	Die Wortwahl «sind auszuweisen» statuiert eine Verbindlichkeit der optisch und räumlich wirksamen Einzelbäume, welche im Richtprojekt dargestellt sind. Einerseits ist dieser Absatz auf die Anpassung in Art. 14 Abs. 5 UeV anzupassen und andererseits kann bei einer Verbindlichkeit der Lage der Einzelbäume nicht auf die «illustrierende Lage gemäss Richtprojekt» verwiesen werden. (GV) Alternativ könnte ein Bereich für Bäume ausgeschieden werden, welcher grosszügig den Bereich der Baumpflanzungen des Richtprojekts wiedergibt, ohne diese lagegenau darzustellen. Es ist jedoch mit der ANF abzusprechen, ob die Detaillierung der Festlegungen den Eingriff in die Hecke zu kompensieren vermag. (H)
Art. 21 Abs. 3	Der im UeP ausgewiesene «Baubereich Autounterstand» überschneidet sich mit dem Bereich «gemeinschaftlicher Aussenraum». Sind die Nutzungen gemäss UeV parallel möglich, wäre dies denkbar. Vorliegend entnehmen wir den Art. 16 und Art. 21 Abs. 3 UeV, dass eine überlagernde Festlegung nicht möglich ist, da

	sich die Nutzungen konkurrieren und unter Umständen gegenseitig ausschliessen. Entweder werden innerhalb des «Baubereichs Autounterstände» auch Bauten und Nutzungen gemäss Art. 16 UeV zugelassen oder die Bereiche sind auch im UeP zu trennen. (GV)
Art. 22 Abs. 2	Der Absatz ist etwas missverständlich formuliert. Wir empfehlen die Formulierung um den Zusatz «im dafür bezeichneten Bereich» zu ergänzen. (E)
Art. 23	Für öffentliche Wegverbindungen erhält die Gemeinde mit der UeO den Enteignungstitel. Grundsätzlich fordern wir nicht die Vermassung der ganzen Wegverbindung, sondern die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor als verbindliche Festlegung. Somit sind sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor zu vermessen. In den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Vorliegend ist die Wegverbindung durch Koordinatenpunkte ausreichend vermessen. Der Übersichtlichkeit halber empfehlen wir, zusätzlich in den Überbauungsvorschriften die Maximalbreite zu ergänzen. (E)
Art. 26 Abs. 2	Gemäss UeP soll mit 10 m Abstand zum Wald ein gemeinschaftlicher Sitzplatz zulässig. Es wird vorliegend nicht weiter definiert, ob es sich dabei um einen überdachten oder offenen Sitzplatz handelt. Aufgrund des verkürzten Waldabstandes sind jedoch nur unüberdachte Sitzplätze zugelassen. Der Absatz ist daher folgendermassen anzupassen: «Innerhalb der Wald Baulinie ist ein gemeinschaftlicher ungedeckter Sitzplatz zulässig [...]». (GV) Gemäss EB S. 13 sind als Spielmöglichkeiten für Kinder Holzkonstruktionen aus Rundhölzer vorgesehen. Gemäss dem vorliegenden Absatz sind solche Spiel- und Balancierelemente für Kinder auf der Grünfläche zulässig. Die Grünfläche befindet sich jedoch auch innerhalb des Waldabstandes. Im Art. 26 UeV, welcher den Abstand zum Wald (Wald-Baulinie 15 m und Sitzplatz 10 m) regelt, sind jedoch keine Regelung zu Spielgeräten vorhanden. Spielplätze sind bis auf einen Waldabstand von 5 m waldderechtlich bewilligungsfähig. Im Art. 26 UeV ist ein Absatz zu Spielgeräten inkl. dem einzuhaltenden Waldabstand (analog dem Sitzplatz) aufzunehmen. (GV) Sind zwischen der Wald-Baulinie und der Waldgrenze noch weitere Kleinbauten und Anlagen vorgesehen, so sind die möglichen Abstände mit dem AWN zu klären und die möglichen Ausnahmen in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen. (H)

4. Überbauungsplan (UeP)

4.1 Wald-Baulinie

Der vorliegende Überbauungsplan sieht die Einrichtung einer Wald-Baulinie mit 15 m Waldabstand vor. Nördlich an die UeO angrenzend befindet sich die UeO Stygräbe Nord. 2019 wurde auch da eine Wald-Baulinie mit demselben Waldabstand genehmigt.

Die Einrichtung einer Wald-Baulinie nach Art. 26 Abs. 1 UeV ist gebunden an das Vorliegen besonderer Verhältnisse. Diese besonderen Verhältnisse sind im Erläuterungsbericht jedoch nicht dargelegt. Wald-

Baulinien können dort errichtet werden, wo grössere, zusammenhängende Baugebiete vorhanden sind, und besondere Verhältnisse vorliegen (Art. 34a Abs. 1 KWaV). Zusammen mit der UeO Stygräbe Nord umfasst die vorliegende Planung ein grösseres zusammenhängendes Baugebiet.

Wird an der Einrichtung einer Wald-Baulinie festgehalten, so sind die besonderen Verhältnisse im Erläuterungsbericht aufzuführen bzw. ist festzuhalten, dass die Wald-Baulinie analog jener der UeO Stygräbe Nord ausgeschieden werden soll. **(GV)**

5. Hecke

5.1 Darstellung der Heckeneingriffe im UeP

Aktuell wird die bestehende Hecke als Festlegung im UeP dargestellt. Aus der Darstellung der bestehenden Hecke im UeP ist aktuell nicht klar dargestellt, ob es sich nur um die Hecke oder zusätzlich um den Heckenpuffer handelt. Wir entnehmen der Darstellung, dass es sich um die bestehende Hecke inkl. des 6 m breiten Pufferstreifens ab den äussersten Stöcken der Hecke handelt. Die ANF fordert jedoch in diesem Zusammenhang, dass eine Schutz-/ resp. Pufferzone von mindestens 6 m, gemessen ab den äussersten Stöcken der Hecke (siehe Anhang, Darstellung Heckenabstände) im klar UeP darzustellen sei, damit sichergestellt werden kann, dass allfällige unterirdischen Bauten die Hecke und deren Wurzelbereiche nicht beeinträchtigen (siehe dazu Kap. 3, Art. 8 Abs. 2 UeV und Kap. 8 Anhang). **(GV)**

Zudem weist die Festlegung «bestehende Hecke» aktuell eine Überlagerung mit dem Erschliessungsbereich und dem Baubereich auf. Auf einer Fläche können sich nicht mehrere Festlegungen überlagern. Dies ist entsprechend anzupassen. **(GV)**

Wir empfehlen die Überschneidung der Hecke mit den anderen Festsetzungen als Hinweis «Rodung» darzustellen. Ansonsten ist auf das Ausscheiden dieser zu entfernenden Fläche zu verzichten. **(E)**

Alternativ könnte die festlegend die Grünfläche bis an die Parzellengrenze am Gässli gezogen werden und darüber hinweisend die bestehende Hecke (mit Puffer) zusammen mit der geplanten Rodung/ Eingriff in die bestehende Hecke aufgenommen werden. Dadurch würde man einerseits die Problematik der doppelten Festlegung lösen und andererseits trotzdem die Hecke inkl. Krautsaum und Puffer sowie die vorgesehene Beeinträchtigung darstellen. **(H)**

Die ANF weist zudem darauf hin, dass im Überbauungsplan nur die Überlegungen bezüglich der Hecke für den Endzustand der Gebäude eingeflossen zu sein scheinen. Die notwendigen Eingriffe in die Hecke, temporäre sowie permanente Entfernungen, sind im UeP darzustellen und sind in die Berechnung der Ersatzmassnahmen miteinzubeziehen. **(H)**

5.2 Weitere Hecken-/ Bauelemente

Im Bereich der neuen Fusswegverbindung befinden sich Bäume und Sträucher (westlicher Teil der Prz. Nr. 131). Die ANF identifiziert diese gemäss Luftbild ebenfalls als geschützte Heckenelemente, welche voraussichtlich durch die geplanten Eingriffe beeinträchtigt bzw. entfernt werden. Diese Bäume und Sträucher werden im UeP nicht dargestellt und finden auch in den restlichen Unterlagen keine Erwähnung. Die Bestockung unterliegt grundsätzlich den gleichen rechtlichen Beschränkungen wie die grosse Hecke entlang des Gässlis. Die Bestockung ist charakterisieren und falls es sich um eine Hecke im Sinne des Art. 18 NHG und Art. 27 NSchG handelt, zu schützen, wiederherzustellen oder zu ersetzen.

Alle geschützten Hecken im Einflussbereich der UeO sind im UeP darzustellen. **(GV)**

Der Umgang mit dem vermuteten Heckenelement im Westen der Prz. Nr. 131 ist im EB darzulegen. Allfällige weitere Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sind in die UeO/ UeV zu integrieren. **(GV)**

5.3 Trockenstandort/ Wildblumenwiese

Gemäss EB S. 11, 12 und 16 ist vorgesehenen, eine Trockenstandort/ Wildblumenwiese als Kompensation und Ersatzmassnahmen für die Unterschreitung der Bauabstände gegenüber der Hecke anzulegen. Dies wird von der ANF begrüsst. Im Heckenformular 2/4 wird, anders als in den restlichen Unterlagen, unter dem Punkt «Ersatzpflanzungen» festgehalten, dass eine Hochstaudenflur mit Mädesüss (*Filipendula ulmaria* etc.) gesät werden soll. Nach Rücksprache der ANF mit den Architekten, handelt es sich um einen feuchten Standort, weshalb hier diese Saatmischung gewählt wurde. Im Sinne der Übereinstimmung zwischen den verschiedenen Dokumenten sowie der Grundeigentümergebindlichkeit der UeO-Unterlagen empfiehlt die ANF daher diese Informationen ergänzend in die UeO-Unterlagen resp. in den verbindlichen Ersatzmassnahmen aufzunehmen. **(E)**

5.4 Ausnahmegewilligung

Das Regierungsstatthalteramt beantragt die ersuchte Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 NHG, nach Art. 19 JSG und nach Art. 27 NSchG gestützt auf den Fachbericht Naturschutz des Amtes für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung vom 8. Juli 2024 zu erteilen.
Die im Fachbericht Naturschutz der ANF vom 8. Juli 2024 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte sind als integrierender Bestandteile in das Vorprüfungsverfahren aufzunehmen. **(H)**

Wir weisen darauf hin, dass in der Publikation auf das koordinierte Verfahren und Ausnahmegesuch für die Eingriffe in die bestehende Hecke hinzuweisen ist. Zudem sind Eingriffe in Hecken und Feldgehölze im Amtsblatt zu publizieren sind. **(H)**

6. Erhebung unüberbaute Bauzonen

6.1 Erhobene überbaute Parzellen

Nachfolgend werden Parzellen Nrn. genannt, welche entweder aus unserer Sicht nicht als überbaut gelten können oder die Begründung resp. Nachweise nachgereicht oder präzisiert werden müssen: **(GV)**

Parzellen Nr.	Kommentar
433	Diese Teilparzelle wird aufgrund der betriebsnotwendigen Lager und Umschlagplätze als überbaut erfasst. Dabei handelt es sich gemäss Luftbildern grösstenteils um Pferdeweisen, welche gemäss GBR überbaubar wären. Somit handelt es sich vorliegend um eine unüberbaute Fläche. Entweder ist die Fläche als unüberbaut zu erfassen oder aber die Begründung zu schärfen.
305	Ein Teil der Parkierungsfläche scheint erst seit kurzer Zeit befestigt. Liegt eine Baubewilligung für diese Parkierungsfläche vor?
1078	Der Parzellenteil scheint zusammen mit umliegenden Parzellen(-teilen) überbaubar. Die Parzellen Nrn. 269, 275, 446 und 511 sind zusammen mit der Parzelle Nr. 1078 zu prüfen und entsprechend zu begründen, wenn diese Annahme nicht stimmen sollte.
1110	Gemäss UeO Blämund vom 25.01.1993 weisen die unüberbauten Bereiche der UeO überbaubare Baubereiche auf. Gemäss Erhebungstool ist die UeO Blämund nur Industrie-, Gewerbe-, Büro- und Werkbauten, diese muss als unüberbaute Arbeitszone erfasst werden. Soll die Fläche als unüberbaut erfasst werden, müssen die Gründe ausgeführt werden.

6.2 Zusätzlich zu prüfende Parzellen

Zusätzlich zu den erhobenen überbauten resp. unüberbauten Parzellen sind folgende aus unserer Sicht unüberbauten Parzellen zu prüfen und gegebenenfalls als unüberbaute Bauzonen zu im WebGIS Tool zu erfassen. Ansonsten ist der Erläuterungsbericht mit Begründungen zu ergänzen, warum die genannten Flächen nicht als unüberbaute Bauzonen gelten können: **(GV)**

- Parzellen Nr. 539
- Parzellen Nr. 129
- Parzellen Nr. 255
- Parzellen Nr. 1152
- Parzellen Nr. 382
- Parzellen Nr. 541
- Parzellen Nr. 210
- Parzellen Nrn. 269, 275, 446, 511 (bereits genannt in Kap. 6.1 mit 1078 genannt)

7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Umgang mit Hitzeinseln

Die sogenannten Klimakarten (Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten) sind seit Juli 2023 auf dem Geoportal des Kantons Bern frei verfügbar. Konkret sollen künftig wichtige Kaltluftkorridore durch geschickte Anordnung von Bauten möglichst nicht blockiert und klimawirksame Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Bereich von Hitzeinseln sollen Massnahmen getroffen werden, die eine Überwärmung des Siedlungsgebietes vermindern. Wichtig ist auch zu erkennen, wo mögliche Entsiegelungs- und Begrünungsmassnahmen nötig sind. Insbesondere die nächtlichen Hitzeinseln können dank den Erkenntnissen aus den Karten mit geeigneten Massnahmen angegangen werden.

Aktuell erarbeitet der Kanton eine Arbeitshilfe für die Berücksichtigung von klimagerechten Siedlungsstrukturen. Wir empfehlen jedoch bereits zum aktuellen, frühestmöglichen Zeitpunkt, bei der UeO Stygräbe Süd eine poröse Struktur der Bebauung zu wählen, um Kaltluftströme nicht zu unterbrechen. **(H)**

7.2 Baugesuche im Waldabstand

Beim Vorliegen einer Wald-Baulinie werden Baugesuche, welche den kantonalen Waldabstand von 30 m unterschreiten, jedoch die Wald-Baulinie einhalten, nicht mehr durch das AWN beurteilt. Bezüglich Haftung gilt der Art. 27 KWaG folgendes: «Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.» **(H)**

7.3 Vereinbarung zum Waldunterhalt

Aufgrund des verkürzten Waldabstandes werden sich Fragen zum Waldrandunterhalt ergeben. Gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG kann das AWN verlangen, dass die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege trifft. Dies wurde 2019 für die UeO Stygräbe Nord jedoch nicht verlangt, weshalb auch für die vorliegende UeO darauf verzichtet wird.

Wir empfehlen der Bauherrschaft den Abschluss einer Vereinbarung zum Waldrandunterhalt mit der betroffenen Waldeigentümerin. Damit können privatrechtliche Fragen zum geplanten Unterhalt des Waldrandes, den Verantwortlichkeiten sowie den Kosten frühzeitig geregelt werden. **(E)**

7.4 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

7.5 Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 Ba

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen

- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Fachberichte

- Fachbericht AWA vom 31. Januar 2024
- Stellungnahme AWN Abteilung Naturgefahren vom 6. Februar 2024
- Fachbericht AWN, Abteilung Walderhaltung Mittelland vom 15. Februar 2024
- Fachbericht ANF vom 8. Juli 2024
- Amtsbericht Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne vom 21. Januar 2025
- Bericht der unüberbauten Bauzonen vom 08.05.2025
- Bericht der überbauten Bauzonen vom 08.05.2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- georegio ag

Kopie per E-Mail

- AGR: FUC
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- Fachstellen

Kopie

- Rf (bei KoG)

9. Anhang

Kanton Bern
Canton de Berne

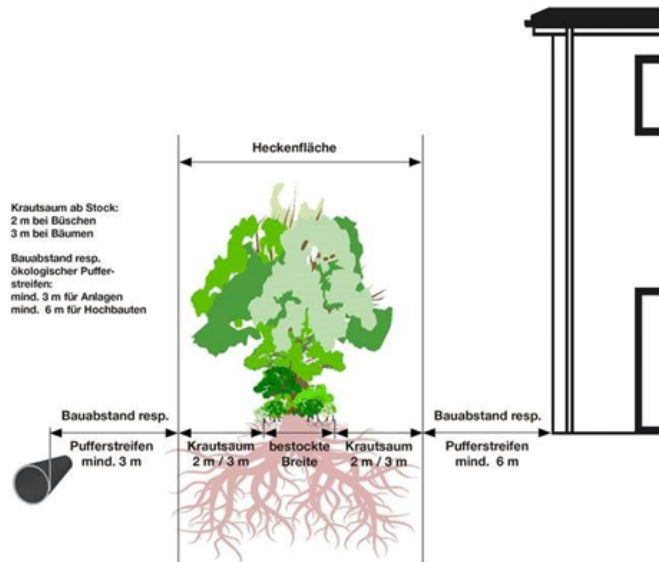


Abbildung 1: Krautsaum und Bauabstände bei Hecken und Feldgehölzen im Sinne von ökologischen Puffern nach Art. 14, Abs. 2 Bst. d NHV (Quelle: 2021, Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen)