



Gemeinde Utzenstorf

**georegio**  
atelier für raumentwicklung

# Überbauungsordnung ZPP 3 «Feldegg»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

## Weitere Unterlagen

Überbauungsplan 1:500  
Überbauungsvorschriften  
Geringfügige Änderung Baureglement zur ZPP 3

November 2025

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Utzenstorf, Hauptstrasse 28, 3427 Utzenstorf  
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.11.2025	Erläuterungsbericht

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehen .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben aus der ZPP 3 «Feldegg».....</b>	<b>3</b>
3.1	Berücksichtigung der Vorgaben .....	3
3.2	Geringfügige Anpassung Art. 20 BauR zur ZPP 3 .....	6
<b>4</b>	<b>Überbauungsordnung Feldegg .....</b>	<b>7</b>
4.1	Qualitätssicherung (Art.4).....	7
4.2	Art und Mass der Nutzung (Art. 6-9).....	7
4.3	Erschliessung (Art. 10-14).....	9
4.4	Gestaltung und Aussenräume (Art. 15-20).....	10
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Ortsbildschutz .....	15
5.2	Erschliessung und Parkierung.....	15
5.3	Energie .....	17
5.4	Versickerung .....	17
5.5	Grundwasser .....	18
5.6	Naturgefahren.....	18
5.7	Ökologie .....	19
5.8	Nicht betroffene Themenbereiche.....	20
<b>6</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>21</b>

## **Anhang**

- Anhang 1: Studienauftrag Wohnüberbauung Feldegg Utzenstorf, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 20.06.2025
- Anhang 2: Richtprojekt, Verabschiedet durch das Beurteilungsgremium am 13.10.2025
- Anhang 3: Nachweise Erschliessung und Besucherparkplätze (W+H Ingenieure und Planer)
- Anhang 4: Energiekonzept Grundwasserwärmennutzung

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Planungsperimeter und Auslöser für die Planung

Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht «ZPP 3 Feldegg» liegt im Zentrum von Utzenstorf und umfasst mehrere Grundstücke mit einer Fläche von knapp 10'000 m<sup>2</sup>. Anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision, welche seit 2021 in Kraft ist, wurden die Vorschriften der ZPP unter Einbezug der Grundeigentümer überarbeitet und die damals gültige Überbauungsordnung von 2002 aufgehoben. Damit konnten die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der beteiligten Grundeigentümer besser berücksichtigt werden.

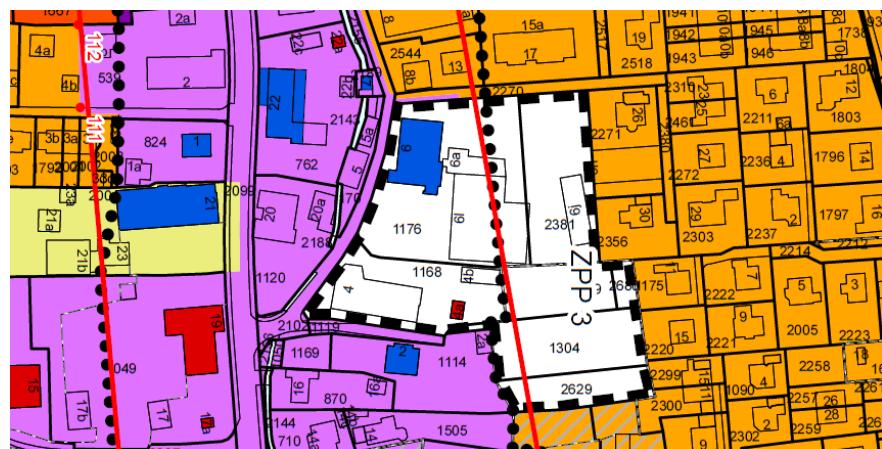


Abb. 1 Auszug Zonenplan Utzenstorf, Perimeter der ZPP 3

Angestrebte Entwicklung und Ziel der Planung

Die ZPP 3 Feldegg bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und attraktiver Gestaltung der Aussenräume. Um eine hohe ortsbauliche Qualität zu erreichen und den Bedürfnissen der heutigen Grundeigentümerschaft und der zukünftigen Bewohnenden gerecht zu werden, wurde durch die Rhomberg Bau AG im Auftrag der Gallusberg AG Projekte als grösste Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Gemeinde und den weiteren Grundeigentümern ein Studienauftrag als qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Gestützt auf die Ergebnisse des Studienauftrags und des weiterbearbeiteten Richtprojekts wird mit der vorliegenden Planung die Überbauungsordnung erlassen, welche die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Areals grundeigentümerverbindlich regelt.

Der vorliegende Erläuterungsbericht erläutert das Planungsverfahren und die einzelnen Bestimmungen und dokumentiert die Auswirkungen der Planung auf Raum und Umwelt.

## 2 Vorgehen

Ortsplanungsrevision 2017 - 2021

Im Nachgang zur Ortsplanungsrevision haben die Gemeinde und die beteiligten Grundeigentümer in einem Planungsvertrag den Planungsprozess bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Überbauungsordnung vereinbart.

Studienauftrag

Das qualitätssichernde Verfahren wurde als einstufiger Ideen- und Projektstudienauftrag auf Einladung mit drei Planungsteams durchgeführt. Das Begleitgremium war neben den Vertretern der Grundeigentümer und Gemeinde mit Fachexperten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, kantonale Denkmalpflege und weiteren Sachverständigen mit beratender Funktion besetzt.

Das Beurteilungsgremium empfahl zum Abschluss des Studienauftrags das Projekt des Planungsteams ARGE wahlirüefli – rollimarchini und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. Die Ergebnisse des Studienauftrags wurden der Öffentlichkeit im Sommer 2025 vorgestellt.

Die genaueren Informationen zum Ablauf und Ergebnis des Studienauftrags finden sich im Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags vom 20.06.2025 im Anhang 1.

Richtprojekt	Basierend auf dem Ergebnis des Studienauftrags und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde das Bearbeitungsteams mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Das resultierende Richtprojekt (siehe Anhang 2) wurde vom Begleitgremium am 13.10.2025 als Grundlage für die Überbauungsordnung verabschiedet.
Planungsverfahren	Mit der vorliegenden Überbauungsordnung werden zentrale Bestandteile des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich verankert. Der Erlass der Überbauungsordnung und der geringfügigen Anpassungen an den Baureglementsbestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ist in der Kompetenz des Gemeinderats. Dem Einbezug der ganzen Bevölkerung und der direkten Nachbarschaft im Besonderen wird aber auch in diesem Prozess ein grosses Gewicht beigemessen.
Weitere Projektierung und Baubewilligung	In der weiteren Projektierung können sich gegenüber dem Richtprojekt weitere Konkretisierungen und auch Veränderungen ergeben, soweit diese den in der Überbauungsordnung festgelegten Elementen entsprechen. Um auch dabei eine sehr hohe Qualität zu gewährleisten, wird der weitere Einbezug des Beurteilungsgremiums für die Stufen Vorprojekt und Bauprojekt verbindlich verankert.

### 3 Planerische Vorgaben aus der ZPP 3 «Feldegg»

Vorgaben der ZPP Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht in Art. 20 BauR geben den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze für die vorliegende Überbauungsordnung verbindlich vor.

#### 3.1 Berücksichtigung der Vorgaben

Erläuterungen Nachfolgend wird aufgezeigt, wie diese Vorgaben eingehalten werden respektive weshalb eine geringfügige Anpassung der ZPP Bestimmung notwendig ist.

Die Zone mit Planungspflicht wurde auf Basis der damaligen Grundeigentümerverhältnisse in drei Teilbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung ist für das Verständnis der Vorschriften relevant und in Abb. 2 ersichtlich.

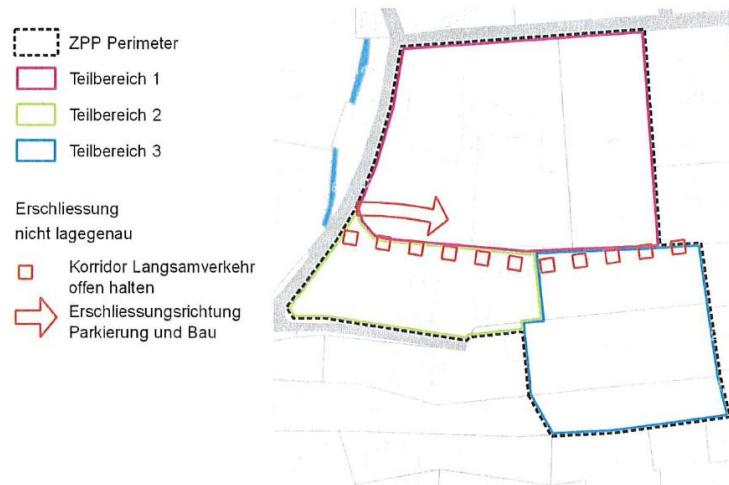


Abb. 2 Skizze ZPP 3 mit Teilbereichen

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	Die ZPP Feldegg bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und attraktiver Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume	Im Rahmen des qualitätssichernden Studienauftrags bescheinigten die Fachexperten des Beurteilungsgremiums, dass ein überzeugender Lösungsvorschlag für eine künftige Wohnbebauung mit hoher Qualität gefunden werden konnte.
Art der Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen	Gemäss Richtprojekt ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen, stille Gewerbe sind gemäss den Bestimmungen ebenfalls zugelassen.
Mass der Nutzung	Es ist eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen und Attika oder Dachgeschossen zugelassen. Im Teilbereich 1 ist in Abhängigkeit des qualifizierten Verfahrens unter Einbezug der kant. Denkmalpflege auch eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen möglich.	Aus dem Studienauftrag resultierte, dass im Teilbereich 1 ortsbaulich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und Dachausbau gut mit der Umgebung vereinbar ist. Die Geschossigkeit wird für die einzelnen Baubereiche in den Überbauungsvorschriften verbindlich geregelt. Dabei sind in den Baubereichen im Teilbereich 1 drei Vollgeschosse, in den restlichen Bereichen zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
	Die zoneninternen Abstände sind frei.	Die Stellung der Gebäude innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung wird durch die ausgewiesenen Baubereiche oberirdisch definiert. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs gelten minimal die zivilrechtlichen Bauabstände gemäss Art. 79 EG ZGB, also 3 m für Hauptgebäude.
Mass der Nutzung	<p>Für die einzelnen Teilbereiche 1 – 3 gemäss Skizze sind die folgenden minimalen GFZo<sup>1</sup> zu realisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilbereich 1: GFZo 0.7</li> <li>▪ Teilbereich 2: GFZo 0.5</li> <li>▪ Teilbereich 3: GFZo 0.7</li> </ul> <p>Die zulässigen Geschossflächen pro Baubereich sind in der Überbauungsordnung festzulegen.</p>	<p>Zur Festlegung der minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen werden die Bereiche und die Mindestdichten gemäss den ZPP-Bestimmungen berücksichtigt. Die minimale Geschossflächenziffer wird in allen Teilbereichen erreicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilbereich 1: GFZo min. 0.92</li> <li>▪ Teilbereich 2: GFZo min. 0.62</li> <li>▪ Teilbereich 3: GFZo min. 0.72</li> </ul> <p>Dies wird in Kapitel 4.2 im Detail erläutert.</p>
Gestaltungsgrundsätze	Die Überbauung hat sich im gewachsenen Ortsbild einzuordnen.	Die Fachexperten des Begleitgremiums bestätigen im Abschlussbericht des Studienauftrags die gelungene Einordnung ins Ortsbild. Die wichtigen Elemente, welche zur Einordnung und zur Qualität der Aussenräume beitragen werden in der Überbauungsordnung sowie der darin verankerten Qualitätssicherung für den weiteren Projektierungsprozess verbindlich festgehalten.
	Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege und Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen	In Art. 18 UeV werden die Gestaltungsanforderungen an die Aussenräume definiert und zentrale Elemente verbindlich verankert. Zusätzlich ist ein Bepflanzungs- und Aussenraumkonzept in der weiteren Projektierung vorzulegen und durch das Beurteilungsgremium freizugeben.
	Für den Ersatz des erhaltenswerten Gebäudes Blumenweg 6 ist als Grundlage für die Überbauungsordnung ein qualifiziertes Verfahren unter Einbezug der Parzellen 1176 und 1168 durchzuführen. Der Abbruch [des Gebäudes Blumenweg 6] kann erst mit der Baubewilligung für den Neubau bewilligt werden.	Betreffend dem erhaltenswerten Gebäude Blumenweg 6 wurde der kantonale Denkmalschutz im Verfahren einbezogen. Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit aus dem Bauinventar gestrichen und ist nicht mehr als erhaltenswert klassiert. Aufgrund dieses weggefallenen Schutzes wird die zeitliche Baubewilligung nicht mehr als zwingende Vorgabe in die Überbauungsordnung aufgenommen.
	Das schützenswerte Gebäude Blumenweg 4a ist zu erhalten. Eine Verschiebung ist unter Bezug der kantonalen Fachstelle möglich.	Das Richtprojekt sieht eine Verschiebung und Umnutzung des Gebäudes vor, die Denkmalpflege hat dieser zugestimmt. Der neue Standort ist mit einem Baubereich gesichert, dem Gebäude kommt am Auftakt zur Siedlung eine prominente Stellung zu.

<sup>1</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Erschliessung	Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich von Westen ab dem Blumenweg.	<p>Die Haupterschliessung der Einstellhalle erfolgt von Westen über den Blumenweg. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, den nördlichen Blumenweg und die Kreuzung nicht mit grösserem Verkehrsaufkommen zu belasten.</p> <p>Aus der vertieften Prüfung der Erschliessungsmöglichkeiten im Studienauftrag und der erwarteten Etappierung der Überbauung hat sich gezeigt, dass einzelne Besucherparkplätze auch am nördlichen Blumenweg notwendig sind, um einen intuitiven Zugang zu den einzelnen Baubereichen zu erlauben und ein unerwünschtes Parkieren von Besuchern im Aussenraum zu verhindern. Um dies zu ermöglichen, ist eine geringfügige Präzisierung der Bestimmung im Baureglement nötig. Diese ist in Kapitel 3.2 detaillierter erläutert.</p>
	Für den Langsamverkehr ist eine West-Ost Verbindung als langfristige Option offen zu halten	<p>Die West-Ost Verbindung wird gemäss Überbauungsplan im Wirkungsbereich mit einem Korridor von 3.0 m Breite (2.0 m Wegbreite + beidseitig 50 cm Bankett) festgehalten.</p>
Parkierung	Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in einer Einstellhalle zu realisieren. Die Einstellhalle kann nach der gemeinsamen Einfahrt in einen südlichen und nördlichen Bereich aufgeteilt werden. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig	<p>Es wird eine zentrale Einstellhalle mit Ein- und Ausfahrt im Westen an den Blumenweg umgesetzt. Der Einfahrtsbereich der Einstellhalle wird im Überbauungsplan verbindlich verankert. Die Lage der oberirdischen Besucherparkplätze wird in Plan und Vorschriften festgehalten.</p>
Spielfläche	Allfällige nötige zivilrechtliche Vereinbarungen für die Erstellung der Spielfläche nach Art. 46 BauV müssen vor Beschluss der UeO durch die Grundeigentümer vorgelegt werden.	<p>Für die Erstellung der gemeinsamen grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV ist eine Dienstbarkeit notwendig. Die entsprechende Dienstbarkeit (sowie weitere Dienstbarkeiten für eine etappierte Überbauung) werden vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung vorgelegt.</p>
	Im Teilbereich, in dem die Spielfläche realisiert wird, kann die minimale GFZo um 0.1 reduziert werden.	<p>Die Spielfläche wird im Teilbereich 2 realisiert. Die Reduktion wird allerdings nicht beansprucht, im Rahmen der Überbauungsordnung wurde für das Baufeld im Teilbereich 2 eine minimale GFZo von rund 0.62 definiert.</p>
Energie	Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Grundwasserwärme mit einem gemeinsamen Entnahme- und Rückgabebrunnen zu decken. Ausnahmen für ökologisch gleichwertige oder bessere Systeme sind möglich. Mit der UeO ist ein Energiekonzept vorzulegen.	<p>Die Vorschrift wurde in die Überbauungsvorschriften übernommen. Im Gebiet bietet sich die Grundwasserwärmeverwendung optimal an und ein Ausweichen auf eine andere Wärmequelle wird voraussichtlich nicht nötig. Begleitend zum Richtprojekt wurde ein Energiekonzept ausgearbeitet, welches aufzeigt wie die Grundwasserwärmeverwendung auf dem Areal mit Entnahme- und Rückgabebrunnen ideal funktioniert.</p>

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Etappierung	Eine Etappierung der Teilbereiche ist zu ermöglichen. Die Erschliessung für die Bauphase der nachfolgendenden Etappen ist im UeO-Perimeter sicherzustellen und freizuhalten. Die Überbauungsordnung muss den ganzen Perimeter umfassen, Teil-UeOs sind ausgeschlossen'.	Die Etappierung wurde im Richtprojekt berücksichtigt. Es wird mindestens eine Etappierung für die zwei östlichen Gebäude im Teilbereich 1 erwartet. In den Überbauungsvorschriften wird verbindlich geregelt, dass für eine Etappierung die nötigen Dienstbarkeiten vorzulegen sind. Baulich ist eine Etappierung innerhalb des Teilbereichs 1 und auch des Teilbereichs 3 problemlos möglich.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Die Vorgabe wird in die Überbauungsvorschriften übernommen.

Tab. 1 Einhaltung der ZPP-Bestimmungen

### 3.2 Geringfügige Anpassung Art. 20 BauR zur ZPP 3

Anpassungsbedarf Baureglement	Wie vorgängig aufgezeigt konnten alle Bestimmungen der ZPP 3 eingehalten werden. Einzig bei der Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat sich im qualitätssichernden Verfahren herausgestellt, dass eine ausschliessliche Beschränkung der Erschliessung über die westliche Seite (Blumenweg) zu einer suboptimalen Verteilung der oberirdisch gelegenen Besucherparkplätze führt. Einzelne Besucherparkplätze sind auch am nördlichen Blumenweg notwendig, um einen intuitiven Zugang zu den einzelnen Baubereichen zu erlauben und ein unerwünschtes Parkieren von Besuchern im Aussenraum zu verhindern.
Geringfügigkeit	Um dies zu ermöglichen, ist eine geringfügige Präzisierung der Bestimmung im Baureglement nötig, die einzelnen Besucherparkplätze werden neu explizit zugelassen. Die Knotensichtweiten am Knoten Blumenweg sind im Richtprojekt nachgewiesen, gegenüber dem heutigen Zustand ergibt sich eine deutliche Verbesserung.

## 4 Überbauungsordnung Feldegg

Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Gestützt auf das erarbeitete Richtprojekt wurde die Überbauungsordnung ZPP 3 «Feldegg» erarbeitet. Die wichtigsten Bestimmungen werden im Folgenden beschrieben.

### 4.1 Qualitätssicherung (Art.4)

Grundlage für die UeO

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Überbauungsordnung und wird somit in sehr vielen Elementen bereits verbindlich verankert.

Qualitätssicherung in der weiteren Planung

In verschiedenen Punkten wird jedoch noch ein gewisser Spielraum für die Projektierung gegeben, für diesen Prozess ist das Richtprojekt deshalb nur wegleitend, was einer eher niedrigen Verbindlichkeit entspricht. Dieser Projektierungsspielraum ist gewollt, soll jedoch nicht zu Lasten der Qualität gehen. Aus diesem Grund wird die Qualitätssicherung durch den zwingenden Einbezug des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag für die Vorprojektierung und das Bauprojekt gewährleistet. Das Beurteilungsgremium kann für die Baubewilligung auch entsprechende Auflagen formulieren, welche die Qualität in der baulichen Umsetzung gewährleisten.

### 4.2 Art und Mass der Nutzung (Art. 6-9)

Zweck der Baubereiche und Art der Nutzung

Gestützt auf das Richtprojekt werden 9 Baubereiche für Hauptgebäude A-I, sowie 2 Baubereiche für Unterstände festgelegt:

- Die Baubereiche A-H bezwecken die Realisierung von Wohnbauten (Mehrfamilienhäuser). Die bestehenden Gebäude werden durch Neubauten ersetzt.
- Der Baubereich I bezweckt die Verschiebung und Umnutzung des geschützten Spychers (Blumenweg 4a)
- Die Baubereiche Unterstände bezwecken die Erstellung von gedeckten Velobstellplätzen und weiteren gemeinschaftlichen Nebennutzungen.

Die Art der Nutzung ist entsprechend den Bestimmungen zur ZPP 3 auf Wohnnutzung sowie stille Gewerbe gemäss den Bestimmungen der Wohnzone definiert.

Mass der Nutzung in den Teilbereichen

Für die Teilbereiche gemäss ZPP-Vorschriften gelten minimale Geschossflächenziffern oberirdisch, um die haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten. Diese werden mit den in der UeO vorgegebenen Geschossfläche problemlos erreicht.

Teilbereich	Anrechenbare Grundstücksfläche	GFZo min. gemäss ZPP	GFZo min. gemäss UeO
1	5'101 m <sup>2</sup>	0.7	0.92
2	1'770 m <sup>2</sup>	0.4	0.62
3	2'918 m <sup>2</sup>	0.7	0.72

Tab. 2 Geschossflächenziffern oberirdisch gemäss ZPP und UeO

Mass der Nutzung in den Baubereichen

In der Überbauungsordnung werden einzelne Baubereiche für Hauptbauten definiert. Das Mass der Nutzung wird jeweils mit der Angabe einer minimalen und maximalen Geschossfläche oberirdisch GFo pro Baubereich geregelt. Die

minimalen und maximalen Geschossflächen oberirdisch (GFo min. und GFo max.) stützen sich auf das Richtprojekt. Dabei wurde bei jedem Baufeld ein Spielraum von -20% für die Festlegung der Mindestdichte, sowie +5% für die maximal zulässige Dichte definiert. Die entsprechenden Werte der GFo min. wurden zusätzlich auf 50 m<sup>2</sup> abgerundet, die Werte der GFo max. wurden auf 10 m<sup>2</sup> aufgerundet. Damit wird der nötige Spielraum für geringe Anpassungen an den Gebäudegrundrisse oder etwa den Innen- und Aussengeschossflächen in der Projektierung ermöglicht.

Geschützter Spycher Blumenweg 4a Für den geschützten Spycher, welcher in den Teilbereich 1, respektive den Baubereich I verschoben wird, wird keine Geschossfläche vorgegeben. Die Nutzungsmöglichkeiten sind durch den Schutzstatus eingeschränkt und ergeben sich bei der Sanierung aus den Vorgaben der Denkmalpflege.

Höhenkoten Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion wird pro Baubereich eine Kote «OK Dach» in m.ü.M. festgelegt. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum von +0.5 m eingeräumt, und die Koten werden anschliessend auf einen halben Meter gerundet. Beim Baubereich E und F wird aufgrund der gegenüberliegenden Stellung der Gebäude dieselbe Höhenkote definiert, dabei wird der Wert des Baufeldes F um 0.55 m aufgerundet. Auch dieser Projektierungsspielraum erlaubt es, in der weiteren Planung mit der genauen Lage der Gebäude im Gelände zu reagieren oder unterschiedliche Dachkonstruktionen zu prüfen.

Übersicht In der Tabelle werden die zur Berechnung der minimalen und Maximalen GFo verwendeten oberirdischen Geschossflächen gemäss Richtprojekt zur Nachvollziehbarkeit dargestellt.

Baubereich (und Teil- bereich)	Richtprojekt		Vorgabe UeO			
	GFo	Dachkote	GFo min.	GFo max.	OK Dach (m.ü.M.)	VG
A (2)	1416.4	484.85	1'100 m <sup>2</sup>	1'490 m <sup>2</sup>	485.5	2
B (1)	1209.7	487.2	950 m <sup>2</sup>	1'280 m <sup>2</sup>	488.0	3
C (1)	1327.9	487.05	1'050 m <sup>2</sup>	1'400 m <sup>2</sup>	488.0	3
D (1)	1900.9	487.25	1'500 m <sup>2</sup>	2'000 m <sup>2</sup>	488.0	3
E (3)	1430.6	484.55	1'300 m <sup>2</sup>	1'500 m <sup>2</sup>	485.5	2
F (3)	843.1	484.45	800 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	485.5	2
G (1)	843.1	483.95	600 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	484.5	2
H (1)	843.1	483.80	600 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	484.5	2
I (1)	68.2		-	-	-	-

Tab. 3 Minimale und maximale Geschossflächen der oberirdischen Baubereiche

Weitere Baupolizeiliche Masse Die weiteren baupolizeilichen Masse orientieren sich jeweils am Richtprojekt und geben einen angesichts des Projektstands angemessenen Projektierungsspielraum für die weitere Planung. Die Masse orientieren sich am jeweils maximal nötigen Mass gemäss dem Richtprojekt. In der Projektierung gewährleistet das Beurteilungsgremium, dass diese Masse nicht bei allen Baubereichen ausgeschöpft werden, sondern nur so weit, wie eine hohe Qualität weiterhin gewährleistet ist. Der Projektierungsspielraum bezweckt also explizit nicht einen Spielraum für eine höhere Ausnutzung und rein wirtschaftliche Optimierung, sondern soll dem aktuellen Planungsstand gerecht werden und die nötigen Handlungsspielräume für weitere Projektoptimierungen in allen Dimensionen gewährleisten.

Die Vollgeschosszahl wird vorgegeben und ist einzuhalten.

Betreffend den Kniestockhöhen der Bauten wurde ein Spielraum von gut 20cm gegenüber dem Richtprojekt berücksichtigt, einer Kniestockhöhe von 1.60m gemäss Regelbauweise könnte das Erscheinungsbild der Überbauung verändern.

Für technisch bedingte Dachaufbauten wurde eine maximale Abweichung bezüglich der Dachkoten definiert, da das Baureglement der Gemeinde Utzenstorf dazu keine Aussagen trifft.

Für die Unterstände wird eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.5 m definiert. Diese richtet sich nach der Vorgabe für Kleinbauten gemäss Baureglement.

Die Baubereiche legen die minimalen Gebäude-, Grenz-, und Strassenabstände fest. Die Baubereiche berücksichtigen wo möglich allseitig einen Spielraum von 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt. Wo der Spielraum durch übergeordnete Vorgaben wie zivilrechtliche Grenzabstände teilseitig eingeschränkt ist, wird entsprechend in die anderen Richtungen mehr Spielraum gegeben. Gebietsinterne Brandschutzabstände werden im Rahmen des Bauprojekts mit der Gebäudeversicherung Kanton Bern (GVB) abgestimmt.

Die Baubereiche dürfen durch vorspringende Gebäudeteile um maximal 2.4 m und auf maximal 50 % des entsprechenden Fassadenabschnitts überragen, was gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum von 20 cm ergibt. Gegenüber dem Baureglement besteht damit etwas mehr Spielraum von 40 cm (Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile) respektive um 10 % (Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts).

Dachvorsprünge und ihre Abstützungen dürfen maximal 2.5 m über die Baubereiche hinausragen. Das Mass gilt sowohl giebel- als auch traufseitig. Allfällige zivilrechtliche Bauabstände sind zu berücksichtigen.

### 4.3 Erschliessung (Art. 10-14)

Erschliessungsvorgaben MIV

Entsprechend dem Richtprojekt sowie den (gemäss Kapitel 3.2 angepassten) ZPP-Vorgaben werden bezüglich Verkehrserschliessung und Parkierung die Lage und Gestaltung der Einstellhalleneinfahrt, die oberirdischen Besucherparkplätze und die Anzahl der Parkplätze insgesamt definiert.

Gemäss der kantonalen Baugesetzgebung können pro Wohnung 0.5 – 2 Parkplätze realisiert werden. Für den Wirkungsbereich wird diese Anzahl auf maximal 110 Parkplätze beschränkt. Dies entspricht beim Wohnungsmix mit 91 Wohnungen gemäss Richtprojekt einer Anzahl von max. 1.2 Parkplätzen/Wohnung, was angesichts der gut erschlossenen Lage der Gemeinde Utzenstorf aber dem doch ländlichen Umfeld als ausreichend beurteilt wird.



Abb. 3 Einstellhalle gemäss Richtprojekt mit 97 Parkplätzen

Für das gesamte Areal wird, entsprechend den ZPP-Bestimmungen, die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt. Dies entspricht der westlich und südlich angrenzenden WG2-Zone, in der W2-Zone nördlich und östlich des Gebiets gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Erschliessungsvorgaben Langsamverkehr

Das Areal soll für den Fussverkehr attraktiv und durchlässig gestaltet werden. Die Lage der Fusswege wird jedoch nur qualitativ festgelegt, die genaue Lage kann in der weiteren Projektierung noch weiterentwickelt werden.

Für die langfristig angestrebte öffentliche West-Ost Verbindung gemäss den ZPP-Vorschriften zwischen dem Blumenweg und dem Meisenweg wird der freizuhaltende Korridor mit einer Breite von 3.0 m festgelegt und verbindlich gesichert. Ein Realisierungshindernis bildet diesbezüglich der Anschluss an den Meisenweg im Osten über bebaute Grundstücke, weshalb es sich vorerst nur um eine Raumsicherung handelt und noch keine Dienstbarkeit für den Durchgang vereinbart wird.

#### 4.4 Gestaltung und Aussenräume (Art. 15-20)

Gesamtwirkung

In der Überbauungsordnung werden die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze für eine ortsbauliche Einheit und gute Gesamtwirkung verankert. Es ist zudem vorgegeben, welche Beurteilungsgrundlagen dem Beurteilungsgremium in den jeweiligen Planungsphasen Vorprojekt und Bauprojekt vorzulegen sind.

Im Sinne der Qualitätssicherung beurteilt das Beurteilungsgremium aus dem Stadtratsauftrag unter Einbezug eines Vertreters der kantonalen Denkmalpflege die Baugestaltung bei den Projektständen Vorprojekt und Bauprojekt. Die Beurteilungsgrundlage dazu bildet ein Materialisierungs-, Bepflanzungs- und Aussenraumkonzept. Dieses muss auf Stufe Vorprojekt vorgelegt werden und wird auf Stufe Bauprojekt präzisiert.

Die Baubereiche G und H werden aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse und den individuellen Entwicklungsabsichten voraussichtlich in einer späteren Etappe überbaut. Für die Baubereiche G und H wird aus diesem Grund ein erhöhter gestalterischer Spielraum zugelassen. Dennoch müssen sich die Bauten in Massstab, Materialisierung sowie der Aussenraumgestaltung harmonisch in das Gesamtbild der Überbauung einfügen.

Etappierung	Die Baubereiche dürfen etappenweise umgesetzt werden. Dabei ist in jeder Realisierungsphase auf eine hochwertige funktionale, architektonische und freiräumliche Gestaltung der Zwischenzustände zu achten. Zudem müssen sämtliche nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen zum Zeitpunkt der ersten Etappe vorgelegt werden.
Dachgestaltung	Die Dachformen und Firstrichtungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild der Überbauung bei. Alle Gebäude, sowie die Unterstände sind mit Satteldächern mit Firstrichtung entlang der Längsachse der Gebäude zu erstellen. Zu den Satteldächern gehören auch die Krüppelwalmdächer gemäss Richtprojekt.
Dachaufbauten sind gemäss den Vorgaben des Baureglements im 1. Dachgeschoss zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der Aufbauten in allen Baubereichen nicht mehr als 50% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses betragen. Der Wert entspricht der Vorgabe aus dem Baureglement, für die Gebäude im Ortsbildschutzperimeter gilt somit jedoch ein leicht höheres Mass als in der Regelbauweise, wo der Wert auf 30% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses beschränkt wäre. Zudem werden abweichend zu den Bestimmungen im Baureglement die Dachflächenfenster nicht als Dachaufbaute berücksichtigt und fallen somit nicht unter die Beschränkung der Gesamtbreite.	
Beim Gebäude auf dem Baubereich A wird aufgrund des breiteren Gebäudes und der verhältnismässig grossen Dachfläche die Erstellung von Dachflächenfenstern zusätzlich im 2. Dachgeschoss gestattet. Dies ist zur optimalen natürlichen Belichtung der Wohnflächen in den Dachgeschossen notwendig. Gauben und Lukarnen sind auch in diesem Baubereich nur im 1. Dachgeschoss zulässig.	
Umgebungsgestaltung	<p>Für die Umgebungsgestaltung und Aussenräume wurden gestützt auf das Richtprojekt folgende Elemente festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Aussenräume ist eine nutzungsbezogene, und hohe gestalterische Qualität zu erreichen, die zur Identität und Aufenthaltsqualität der Überbauung beiträgt. Dabei ist eine hohe Biodiversität der Bepflanzung zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Zulässig sind alle dem Wohnen und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Nutzungen und Anlagen. Es wird eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt, um möglichst begrünte Aussenräume und eine gute Versickerung zu gewährleisten.</li> <li>▪ Sämtliche Anlagen im Aussenraum sind bewilligungspflichtig, auch wenn diese in der Regelbauweise bewilligungsfrei gehandhabt werden. Damit wird die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Aussenräume langfristig gesichert und die Bewilligungsbehörde erhält die Möglichkeit zur Überprüfung des Zustands bezüglich der massgeblichen Qualitäten. Insbesondere soll damit verhindert werden, dass die ursprüngliche Qualität mit der Zeit durch private Nutzungen, welche dem ursprünglichen Gesamtkonzept nicht entsprechen, gemindert wird.</li> </ul>

- Zusätzlich wird auf eine attraktive Durchwegung Wert gelegt. Die Wegverbindungen sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt, dabei müssen die Hauszugänge der Hauptbauten gemäss bezeichneter Erschliessungsrichtung ebenso wie die Unterstände und Aussenräume auf eine sinnvolle Weise erschlossen werden. Im Bauprojekt oder in einer Siedlungsordnung kann die Befahrbarkeit der Wege spezifisch geregelt.

## Bepflanzung

Die für das Siedlungsbild wichtigen Solitäräume werden mit entsprechenden Bereichen verortet. Die Bereiche bezeichnen den Standort des Stammes. Bäume in diesem Bereich sollen mittel- bis grosskronig sein und standortgerecht gewählt werden. Der Bereich «bestehender Baum» bezieht den Erhalt und Schutz des wertvollen bestehenden Baumes. Zudem wird festgelegt, dass die Solitäräume bereits mit einer gewissen Grösse gepflanzt werden, welche ein schnelles und gesundes Wachstum gewährleistet.

Bei natürlichem Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäss den vorgegebenen Kriterien vorzunehmen.

## Öffentlich zugänglicher Platz

Der öffentlich zugängliche Platz funktioniert als Auftakt des Quartiers. Dieser soll für die Allgemeinheit zugänglich gestaltet werden, verbleibt aber im privaten Eigentum.

## Spiel- und Aufenthaltsflächen

Die gemäss Art. 45 BauV notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen wurden auf Stufe Richtprojekt nachgewiesen. Sie werden in der Überbauungsordnung nicht verbindlich lokalisiert, können jedoch problemlos unter Einhaltung der Empfehlungen gemäss der kantonalen «Arbeitshilfe Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Juni 1992)» in den Aussenbereichen integriert werden.

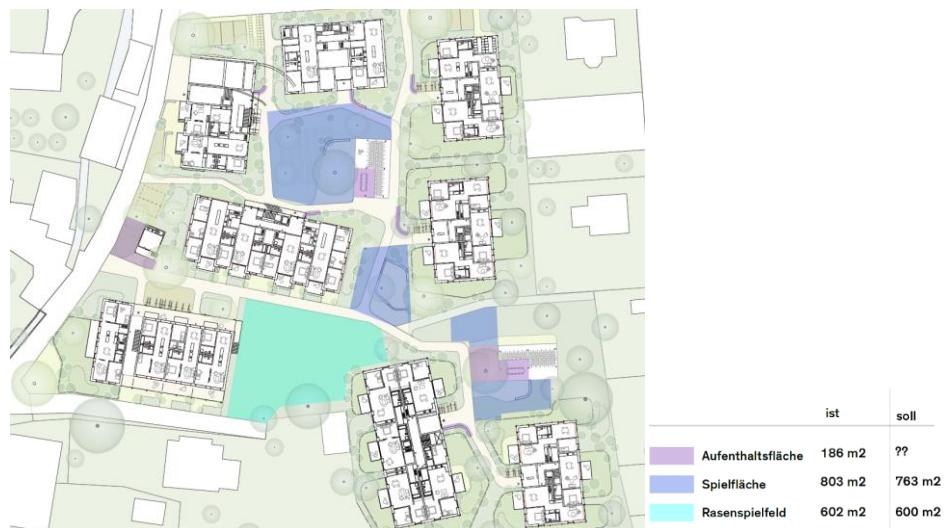


Abb. 4 Ausschnitt Richtprojekt mit quantifizierten Spiel- und Aufenthaltsflächen

## Grössere Spielfläche

Der Bereich «grössere Spielfläche» im Überbauungsplan umfasst gut 670 m<sup>2</sup>. Dies stellt sicher, dass trotz des bestehenden Baumes im entsprechenden Bereich auf der Spielfläche nach wie vor genügend anrechenbare Fläche gemäss den Vorgaben von Art. 46 BauV und den Kriterien der «Arbeitshilfe Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Juni 1992)» vorhanden ist, um eine zusammenhängende und gut bespielbare Fläche von 600 m<sup>2</sup> zu realisieren.

Die Spielfläche grenzt direkt an die Baubereiche A und E an. Durch entsprechende Gestaltung der Fassaden und Gebäude wird die Privatsphäre dadurch nicht beeinträchtigt (Seitenfassaden), dort wo das Spielfeld an private Außenräume grenzt (Baubereich E) wird ein entsprechend grosszügiger Puffer eingeplant.

## 5 Auswirkungen der Planung

Perimeter	Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich an zentraler Lage im Dorf. Mit einer Fläche von insgesamt knapp 10'000 m <sup>2</sup> spielt das Areal eine wichtige Rolle im Siedlungsbild, wie auch in der Entwicklung der Gemeinde Utzenstorf. Zusätzlich liegt ein Teil der Fläche wie in nachfolgendem Kapitel beschrieben im Ortsbildschutzgebiet «Unterdorf» was die Wichtigkeit einer harmonischen Gestaltung der Überbauung zusätzlich betont.
Abgeleitete Vorgaben in der ZPP	Aus diesen Gründen enthalten die Vorschriften der bestehenden Zone mit Planungspflicht ZPP verschiedene qualitative, wie auch quantitative Ansprüche an das Areal. Zum einen wird durch eine definierte Mindestdichte eine zeitgemässen Entwicklung angestrebt, zum andern werden durch qualitätssichernde Verfahren und erhöhte Ansprüche an die Gestaltung und Bepflanzung des Areals eine hohe städtebauliche und landschaftsräumliche Qualität gefordert, welche zur Attraktivität und Identität des Quartiers beiträgt. Diese Vorgaben werden in der vorliegenden Überbauungsordnung umgesetzt, und eigentümerverbindlich gesichert. Des Weiteren wird in der Überbauungsordnung auf eine attraktive Durchwegung geachtet und ein öffentlich zugänglicher Platz als Auftakt der Überbauung gesichert. Im durchgeführten qualitätssicheren Verfahren unter Einbezug von Vertretern der kantonalen Denkmalpflege wird aufgezeigt, wie sich die Überbauung an den prägenden ortsbaulichen Strukturen orientieren kann und gleichzeitig einen Beitrag zur zeitgemässen Weiterentwicklung des ortstypischen Charakters leistet.



Abb. 5 Lage und Grösse des Perimeters im Siedlungsgebiet der Gemeinde Utzenstorf (Ausschnitt aus map.geo.admin.ch, September 2025)

Die folgende Zusammenstellung zeigt, welche Themen und Interessen von der Planung betroffen sind und wie damit umgegangen wurde.

## 5.1 Ortsbildschutz

Bauinventar und Baugruppe C

Der westliche Teil des Perimeters befindet sich in der Baugruppe C «Utzenstorf, Unterdorf» gemäss kantonalem Bauinventar und dem entsprechenden, im Zonenplan festgelegten Ortsbildschutzgebiet. Im Perimeter der ZPP ist dabei ein Gebäude (Blumenweg 4a) als schützenswert klassiert. Gemäss den ZPP 3-Bestimmungen ist dieses Gebäude zu erhalten, eine Verschiebung ist allerdings unter Bezug der kantonalen Fachstelle ebenfalls möglich. Ein weiteres Gebäude (Blumenweg 6) war zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision und somit der Anpassung der ZPP als erhaltenswert klassiert, wurde jedoch in Zwischenzeit aus dem Inventar entlassen.

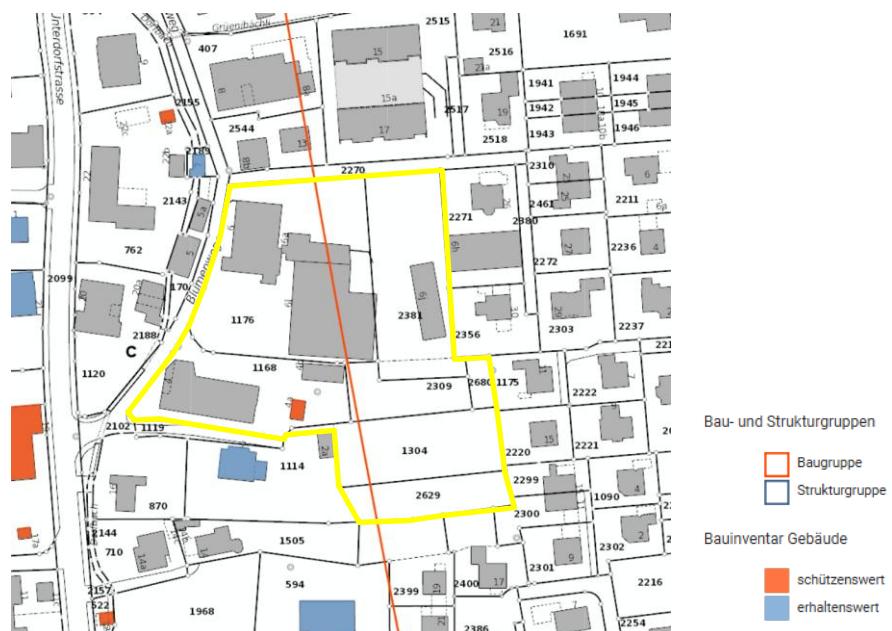


Abb. 6 Bauinventar (Geoportal des Kantons Bern, September 2025), Wirkungsbereich der UeO gelb umrandet.

Der Planungsperimeter kann daher als bezüglich des Ortsbildes besonders sensibles Gebiet bezeichnet werden. Das erhaltenswerte Gebäude am Blumenweg 6 war gemäss den ZPP 3-Bestimmungen ausschlaggebend für die Vorschrift zum qualitätssichernden Verfahren, welches die sorgfältige Einpassung ins Ortsbild gewährleistet. Dabei kommt es zu einzelnen Abweichungen von den allgemeinen Bestimmungen im Ortsbildschutzperimeter, welche jedoch in der Überbauungsordnung geregelt werden und im Sinne eines gesamthaft hochwertigen Projekts wünschenswert sind.

## 5.2 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung MIV

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr war bereits bei der Überarbeitung der ZPP in der Ortsplanungsrevision von 2017-2020 ein wichtiges Thema, der enge Blumenweg im Norden und der entsprechende Knoten sollen nicht belastet werden.

Aus diesem Grund enthalten die ZPP-Vorschriften bereits Aussagen zur MIV-Erschliessung und zur Parkierung. Erstere werden zwar parallel zur Erarbeitung der Überbauungsordnung geringfügig angepasst (vgl. Kapitel 3.2), bleiben jedoch in

ihrem Grundsatz bestehen und werden im Richtprojekt, sowie der Überbauungsordnung berücksichtigt.

**Besucherparkplätze** Durch die Verteilung der Besucherparkplätze entlang der westlichen und nördlichen Grenze der ZPP können die verschiedenen Gebäude mit kürzeren Wegen erreicht werden.

Die Besucherparkplätze im Westen am Blumenweg führen ohne Manövrierverfläche direkt auf die Strasse. Aufgrund der niedrigen Höchstgeschwindigkeit (T30), dem geringen Verkehrsaufkommen und den guten Sichtverhältnissen, sowie der Entfernung zu angrenzenden Kreuzungen / Einmündungen wird die Verkehrssicherheit allerdings dadurch nicht beeinträchtigt. Die entsprechende Beurteilung der Verkehrsplanerin (W+H AG) ist im Anhang beigefügt. Mit der Festlegung in der UeO ist für die Bewilligung keine Ausnahme nötig.

**Notzufahrt** Die Notzufahrten und die Lage der Stellplätze für die Feuerwehr wurde im Richtprojekt nachgewiesen und mit der lokalen Feuerwehr geprüft. Es werden auch für die zweigeschossigen Bauten Stellplätze für das Feuerwehrfahrzeug nachgewiesen, auch wenn diese eigentlich nicht zwingend notwendig wären. Bei den zweigeschossigen Bauten liegen die Stellplätze teilweise stirnseitig.

Die Lage der Stellplätze wird in der UeO nicht festgelegt und kann somit im weiteren Prozess noch präzisiert und weiterentwickelt werden.



Abb. 7 Erschliessung, Sichtweiten und Notzufahrten des Areals, Stand Richtprojekt

Knoten Blumenstrasse

Die Knotensichtweiten am Blumenweg sind problemlos eingehalten und werden mit dem Ersatzbau für das Gebäude Blumenweg 6 noch verbessert.

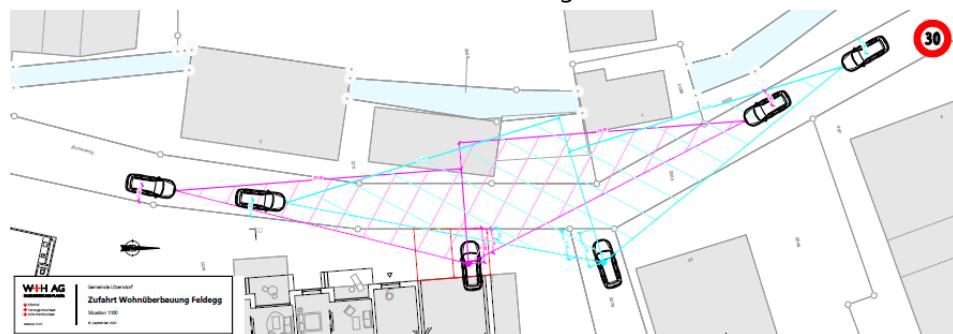


Abb. 8 Sichtweiten Ausfahrt Einstellhalle und Knoten Blumenstrasse im Detail (W+H AG)

### 5.3 Energie

Überkommunaler  
Richtplan Energie  
und Vorgaben ZPP

Im Überkommunalen Richtplan Energie RPE der Einwohnergemeinden „Untere Emme“ (Bätterkinden, Utzenstorf und Wiler bei Utzenstorf) aus dem Jahr 2014 wird das Gebiet rund um den Wirkungsbereich der UeO im Massnahmenblatt M01: Eigennutzungsgebiete Grundwasserwärmemenutzung aufgeführt.

Die Umsetzung der Grundwasserwärmemenutzung ist in den Vorschriften verankert und vorgesehen, das entsprechende Konzept der Werner und Partner AG ist im Anhang beigelegt.

### 5.4 Versickerung

Die Entwässerung erfolgt über mehrere Versickerungssenken welche sich verteilt im gesamten Perimeter, jeweils in der Nähe der Dachableitungsrohre, befinden. Die Versickerungsbereiche werden so in die Umgebungsgestaltung integriert, dass sie uneingeschränkt als wertvolle Elemente des Außenraums wahrgenommen und genutzt werden können.

Die Entwässerung wurde auf der Stufe des Richtprojektes bereits mit einem Geologen abgeklärt und auf die Machbarkeit geprüft.

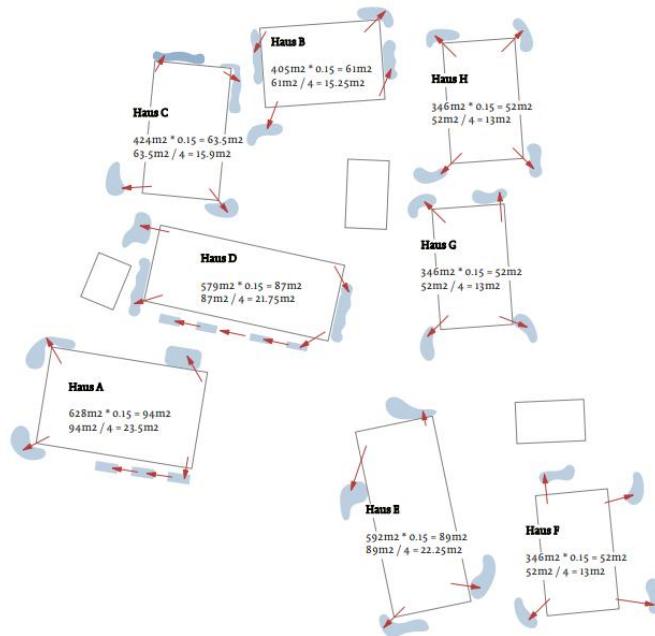


Abb. 9 Konzept Entwässerungsbereiche gemäss Richtprojekt

## 5.5 Grundwasser

**Wärmequelle** Gemäss den Ausführungen in Kapitel 5.3 kann das Grundwasser einerseits als Wärmequelle genutzt werden.

**Bauten im Grundwasser** Der Grundwasserspiegel stellt andererseits eine Herausforderung im Bauprojekt dar, besonders bezüglich der Planung und Realisierung der Einstellhalle und Untergeschosse. Bereits auf Stufe Richtprojekt wurden die nötigen Abklärungen mit dem beauftragten Geologen der Werner + Partner AG abgeklärt und die Bewilligungsfähigkeit der maximal vorgesehenen Einstellhalle bestätigt. Da der Grundriss der Einstellhalle in der Überbauungsordnung nicht festgelegt wird, besteht hier auch noch Spielraum, um sowohl mit dem Grundriss als auch mit baulichen Massnahmen das Grundwasser zu berücksichtigen.

## 5.6 Naturgefahren

**Gelbes Gefahrengebiet** Ein Teil der Grundstücke 1176 und 1168 im westlichen Bereich des Perimeters liegen gemäss der Naturgefahrenkarte der Gemeinde innerhalb des Gefahrengebiets «geringe Gefährdung».

Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG sind in diesem Gefahrengebiet bei besonders sensiblen Bauvorhaben Objektschutzmassnahmen erforderlich. Gemäss dem kantonalen Merkblatt «Hilfsblatt für Zusatzformular Naturgefahren» gelten private Einstellhallen für mehr als 10 Fahrzeuge als besonders sensible Objekte betreffend Wasser gefahren. Insofern werden auf Stufe Bauprojekt Massnahmen wie eine leichte Terrainanpassung vor der Einstellhallenabfahrtnötig. Die entsprechenden Nachweise sind im Bauprojekt zu erbringen. Erfahrungen aus anderen Bauprojekten in der Gemeinde in vergleichbaren Situationen zeigen, dass mit einer überfahrbaren

Wasserschwelle vor der Einfahrt die geringen Überflutungshöhen gut berücksichtigt werden können.

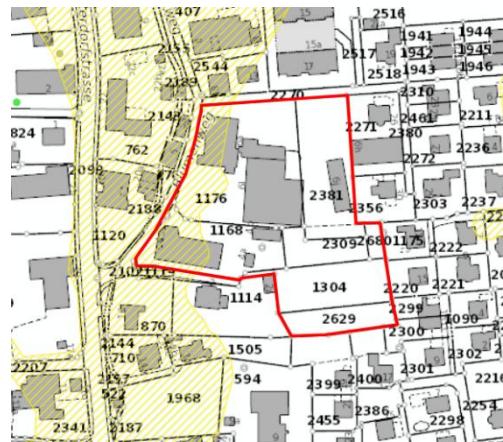


Abb. 10 Naturgefahrenkarte (Geoportal des Kantons Bern, Oktober 2025)

## 5.7 Ökologie

Bestehende Naturwerte

Im Areal bestehen bisher verschiedenen Hochstammbäume, welche jedoch gemäss dem Bauminventar und Schutzplan der Gemeinde Utzenstorf nicht unter Schutz stehen. Der wertvollste Baum, der mit der Bebauung nicht in Konflikt steht (südlich des Spielfelds) wird erhalten und mit der Überbauungsordnung gesichert.

Die übrigen Bäume können im Rahmen der Neubebauung gefällt und mit der Neubepflanzung gemäss dem Bepflanzungskonzept ersetzt werden.

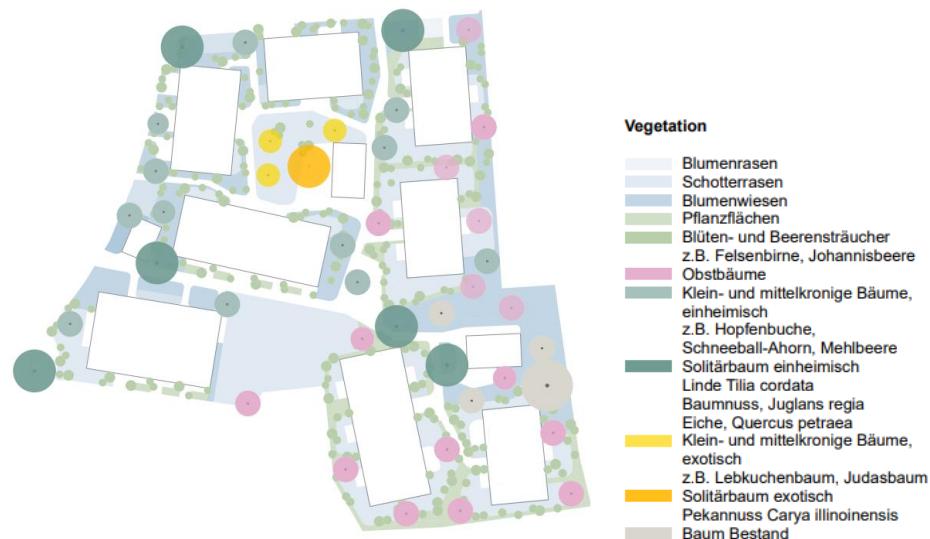


Abb. 11 Bepflanzungskonzept gemäss Richtprojekt

In der Überbauungsordnung verbindlich verankert ist die Lage der Solitärbäume. Die hohe Biodiversität und die sorgfältige weitere Planung mit der Freigabe des Bepflanzungskonzepts durch die Begleitgruppe ist in den Überbauungsvorschriften sichergestellt.

Auf dem Areal bestehen heute keine geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze gemäss der kantonalen und eidgenössischen Naturschutzgesetzgebung.

## 5.8 Nicht betroffene Themenbereiche

Altlasten	Auf dem Areal sind gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Altlasten vorhanden.
Störfallvorsorge	Das Areal liegt in keinem Konsultationsperimeter zur Störfallvorsorge.
Gewässer, Gewässerschutz	Auf dem Areal gibt es keine Fliessgewässer und es bestehen keine Gewässerschutzzonen.
Mehrwertabgabe	Die UeO basiert auf einer Zone mit Planungspflicht und hält deren Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung ein. Beim Erlass der UeO entsteht kein abgabepflichtiger Mehrwert.

## 6 Verfahren

Allgemein	Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren, der Beschluss der Planung ist in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung und die geringfügige Anpassung des Baureglements werden parallel durchgeführt.
Freiwillige Mitwirkung	Gemäss den Bestimmungen von Art. 58 Abs. 2 BauG muss bei der Erarbeitung der UeO auf Basis einer ZPP kein öffentliches Informations- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der grossen Bedeutung des Areals und um die bisherige Planungskultur mit einer transparenten Information der Nachbarschaft fortzusetzen, wird parallel zur kantonalen Vorprüfung eine freiwillige Mitwirkung mit einer Mitwirkungsaufgabe und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.
Vorprüfung	<i>[folgt...]</i>
Öffentliche Auflage	<i>[folgt...]</i>
Beschluss und Genehmigung	<i>[folgt...]</i>