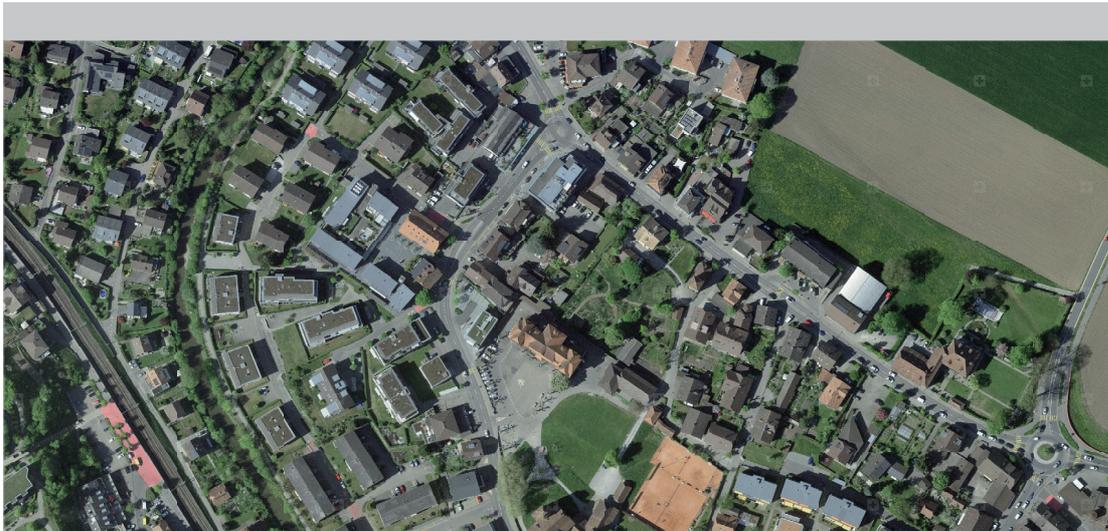


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Vorprojekt Amtschreibermatte

Juli 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp, Gartenstrasse 2,
Postfach 64, 3123 Belp

Auftraggeberin

Bernapark AG, Bernstrasse 1, 3066 Deisswil b.
Stettlen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Orthofoto des Areals (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation und Vorhaben	5
1.2 Vorgehen und Qualitätssicherung	6
2. Vorprojekt	6
2.1 Ortsbau	8
2.2 Frei- und Aussenraum	11
2.3 Erschliessung und Parkierung	11
2.4 Nutzung	12
3. Planungsrechtliche Situation und Ziele	13
3.1 Baurechtliche Grundordnung	13
3.2 Planungsrechtliche Absicht	14
4. Änderung Grundordnung (ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte»)	14
4.1 Änderung Zonenplan	14
4.2 Änderung Baureglement	15
5. Überbauungsordnung	16
5.1 Überbauungsplan	16
5.2 Überbauungsvorschriften	16
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	18
6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	18
6.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen	19
6.3 Ortsbild und Landschaft	19
6.4 Verkehr	20
6.5 Energie	21
6.6 Lärmschutz	21
6.7 Naturgefahren	21
6.8 Ausgleich von Planungsmehrwerten	22
6.9 Nicht betroffene Aspekte	22
7. Verfahren	22
7.1 Termine und Zuständigkeiten	22
7.2 Mitwirkung	23
7.3 Vorprüfung	23
7.4 Öffentliche Auflage	23
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	23

1. Ausgangslage

1.1 Situation und Vorhaben

Situation

Die Amtschreibermatte liegt im Zentrum der Einwohnergemeinde Belp im Bereich zwischen dem Dorfschulhaus und dem Amtschreiberhaus. Das mehrheitlich unüberbaute Areal mit einer Fläche von rund 3'340 m² umfasst die beiden Parzellen Belp Gbbl.-Nrn. 813 und 3114. Auf dem Grundstück Nr. 813 steht aktuell der Kindergarten-Pavillon.



Abb. 1 Das Areal «Amtschreibermatte» und das Umfeld aus der Vogelperspektive (Quelle: geo.admin.ch)

Vorhaben

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf dem Areal eine massvoll verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu erstellen. Es soll eine Wohnüberbauung mit mehrheitlich kleinen Wohnungen entstehen. Zudem soll der geplante Doppelkindergarten der Gemeinde in die Überbauung integriert werden.

Bereits in den Jahren 2014 bis 2016 wurde das Areal rund um das Schloss Belp im Rahmen der Testplanung Dorfkern 2020 untersucht und konzeptionell beplant, der Schlussbericht des Verfahrens datiert vom 5. April 2016. Später wurde für die Amtschreibermatte ein Vorprojekt ausgearbeitet und die darauf basierende Zone mit Planungspflicht (ZPP) als Bestandteil der Ortsplanungsrevision dem Stimmvolk vorgelegt. Aufgrund der Ablehnung im September 2021 wurde entschieden, das Gebiet in den Richtplan Siedlung aufzunehmen. Die Entwicklung soll nun – basierend auf der Richtplanmassnahme – erneut in Angriff genommen werden.

1.2 Vorgehen und Qualitätssicherung

Durchführung Testplanung	Das unmittelbar ans Schlossareal angrenzende Areal der Amtschreibermatte wurde von privater Seite erworben, mit dem Ziel, eine zweckmässig verdichtete Bebauung zu realisieren. Die Grundeigentümer haben gemeinsam mit der Einwohnergemeinde Belp beschlossen, für das gesamte Dorfzentrum eine Testplanung mit Beteiligung von drei Teams aus Architekten, Landschaftsarchitekten und weiteren Fachspezialisten durchzuführen. Die Testplanung und die darauffolgende Weiterentwicklung sind unter Einbezug eines mit Fachleuten besetzten Begleitgremiums (inkl. kant. Denkmalpflege) erfolgt. Anlässlich der Schlussbeurteilung vom 24. November 2015 entschied das Begleitgremium einstimmig, den Veranstaltern den Beitrag des Teams unter Federführung der Schär Buri Architekten AG zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Ablauf sowie das Resultat der Weiterbearbeitung der Testplanung sind im Schlussbericht vom 5. April 2016 festgehalten.
Weiterbearbeitung	Im Nachgang zur Testplanung wurde der Vorschlag des siegreichen Bearbeitungsteams durch die verfassenden Büros vertieft bearbeitet und zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Planung.

2. Vorprojekt

	Das Projekt basiert auf einer ortsverträglichen, massvollen Bebauung unter weitestgehender Beibehaltung der wertvollen Freiräume und Sichtbezüge. Bauten sind primär ausserhalb der den öffentlichen Freiraum umgrenzenden Schlossmauer auf der Amtschreibermatte vorgesehen. Ergänzend dazu sind punktuell öffentliche Nutzungen innerhalb der Schlossmauer möglich (Ersatz der Turnhalle als Ergänzung zum erhaltenswerten Schulhaus).
Historischer Abriss	Das Dorf Belp wird seit Jahrhunderten durch die ringartige Strassenanlage Dorfstrasse / Rubigenstrasse / Käsereistrasse strukturiert. Sämtliche Verbindungen ins Umland gehen von diesem Strassenring aus. Das so gebildete Geviert wird im Innern von der Mittelstrasse und dem Kefigässli durchschnitten. Die Bebauung des Gebiets fand naheliegenderweise entlang der umfassenden Strassenzüge statt. Ebenfalls Teil dieser Bebauung ist das Schloss Belp. Dieses steht in unmittelbarer Nähe zur Dorfstrasse. In südöstlicher Richtung verfügt es über einen repräsentativen Zugang mit Wasserbecken und einen separaten Garten. Westlich und nördlich befand sich ursprünglich eine Obstwiese («Hostet»). Sämtliche zum Schloss gehörenden Flächen werden von einer mannshohen Mauer umfasst.

Diese wurde an diversen Stellen verändert, versetzt, angepasst und hat Öffnungen erhalten. Sie ist deshalb in ihrer Substanz sehr heterogen. Dennoch prägt sie das Schlossareal nach wie vor sehr stark.



Abb. 2 Historische Ansicht Schlossareal

Mit dem Bau des Schulhauses innerhalb der Schlossmauer vor über 100 Jahren wurde das Schlossareal zumindest in Teilen öffentlich. Diese Trennung in öffentliche Nutzungen innerhalb der Schlossmauer und private (Wohn-)Nutzungen ausserhalb der Schlossmauer findet auch Eingang ins vorliegende Projekt. Die Amtschreibermatte ist als Freifläche zwischen der strassenbegleitenden Bebauung (Amtschreiberhaus) und der Schlossmauer übrig geblieben. Die Planung sieht auf dem Areal eine Gebäudesetzung vor, die sich stark am Bestand der umliegenden (Wohn-)Bauten orientiert und sich darin eingliedert. So grenzt sie sich von der Bebauung innerhalb der Schlossmauer ab.

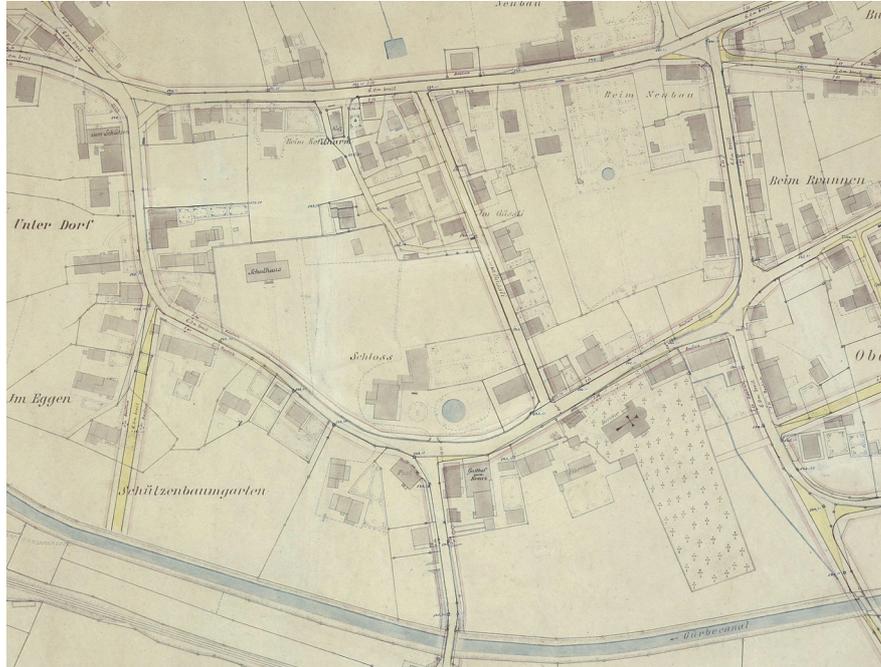


Abb. 3 Historischer Alignementsplan II, Gemeinde Belp

2.1 Ortsbau

Volumetrie	Das Vorprojekt Amtschreibermatte sieht vier Punktbauten mit Satteldach vor. Diese unterscheiden sich sowohl in den Grundrissabmessungen als auch in der Höhenentwicklung. Ein differenzierter Umgang mit den Dachgeschossen der drei- und viergeschossigen Volumen führt zur gewünschten Höhenstaffelung, wobei das tiefste Gebäude parallel zum Kefigässli steht und das höchste in der Nähe des die Überbauung überragenden Schulhauses. Damit gliedern sich die Wohnhäuser mit dem grösstmöglichen Respekt gegenüber dem gebauten Kontext in den Bestand ein und werden Teil davon. Sich leicht überschneidende Fassadenfluchten fassen die Aussenräume und ermöglichen spannungsvolle Perspektiven innerhalb der Baugruppe.
Architektonischer Ausdruck	Die vier Gebäude lehnen sich in ihrem architektonischen Ausdruck an das bestehende Amtschreiberhaus an. Dessen gerasterte Fassade mit der sich abzeichnenden Decke und der Unterteilung der Höhe in Brüstungs- und Fensterschicht ist Ausgangspunkt für die Fassaden der Neubauten. Die drei Elemente werden als Bänder in einem auf einem Holzbauraster von 1.25 m aufgebauten Achsmass rund um die Gebäude geführt und gliedern so die Fassaden. Die Befensterung und die in die Volumen eingeschnittenen Loggien gliedern sich in dieses Raster ein, was die Wirkung als einfache, unprätentiöse Gebäude unterstützt.



Abb. 4 Amtschreiberhaus (Aufnahme Schär Buri Architekten)

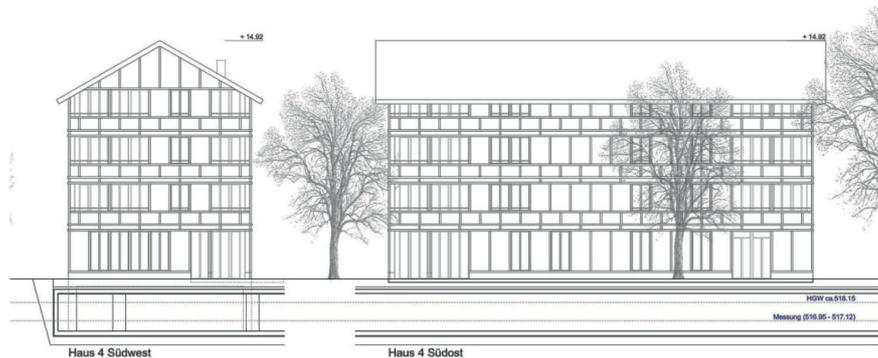


Abb. 5 Fassade Vorprojekt, Februar 2021

Die privaten Aussenräume sind in Form von Loggien in die Volumen eingezogen. Grosszügige Dachvorsprünge komplettieren den Ausdruck und verorten die Gebäude in ihrem denkmalpflegerisch hochwertigen Kontext.

Die bewusst zurückhaltend gestaltete Fassade führt ausserdem zur gewünschten Hierarchisierung und lässt das Amtschreiberhaus an der Rubigenstrasse trotz dessen kleinerem Volumen nach wie vor als Hauptbau in Erscheinung treten.

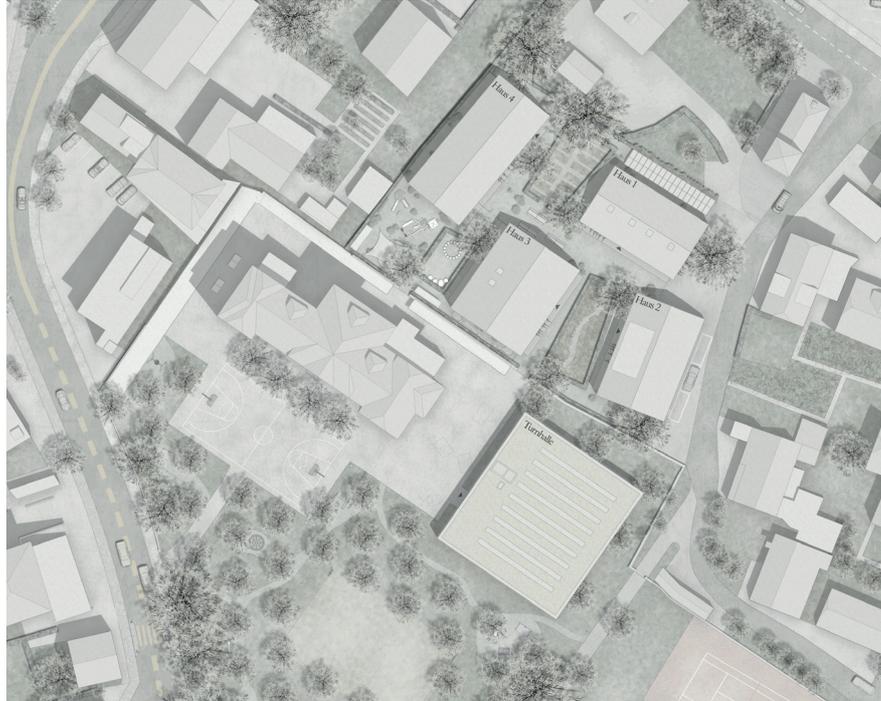


Abb. 6 Situation Vorprojekt, Mai 2021

Alle Gebäude weisen symmetrische Satteldächer auf, welche zu einer eindeutigen Orientierung beitragen und die Gebäude in ihr Umfeld eingliedern. Einzig das Gebäude längs des Kefigässli weist an der von diesem abgewandten Seite eine abgeschleppte Lukarne zur besseren Nutzbarkeit des Dachraums bei reduzierter Firsthöhe auf.

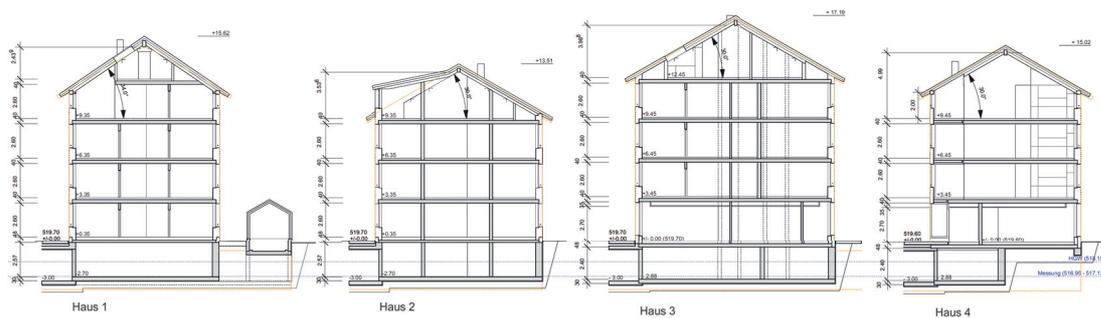


Abb. 7 Gebäudequerschnitt Vorprojekt, Februar 2021

Dichte

Die Testplanung hat u.a. gezeigt, dass eine bauliche Verdichtung auf der Amtschreibermatte möglich ist und hier eine Wohnnutzung mit einer oberirdischen Geschossfläche von rund 3'200 m² in Baukörpern mit drei Geschossen im Bereich des Kefigässli und vier Geschossen im von diesem entfernt liegenden Bereich realisiert werden können.

Im Nachgang zur Testplanung wurde die Studie durch die Verfasser vertieft bearbeitet und zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Dabei wurde die Weiterbearbeitung erneut durch das Fachgremium aus der Testpla-

nung (inkl. kant. Denkmalpflege) begutachtet. Anhand von Volumenstudien wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege des Kantons Bern erkannt, dass auch eine leicht höhere bauliche Dichte ortsverträglich ist. Die oberirdische Geschossfläche des Vorprojekts beträgt knapp 4'200 m².

2.2 Frei- und Aussenraum

Die Häuser sind mit einer chaussierten Fläche eingefasst, über welche auch die zentrale Erschliessung der Überbauung erfolgt. Auf der Eingangsseite der Gebäude erhalten diese eine 2.0 m breite Vorzone aus Ort beton über die ganze Fassadenlänge. Die Räume zwischen den Häusern sind als sich differenzierende und gefasste Grünräume gestaltet. Diese können vielfältig bespielt und genutzt werden, sie eignen sich als Aufenthalts- und Spielplätze. Im Grünraum der Kindergärten ist der Garten als einfache Rasenfläche mit Bepflanzung und Spielgeräten ausgestaltet. Diese Flächen stehen ausserhalb der Betriebszeiten der Kindergärten den Bewohnern der Amtschreibermatte zur Verfügung.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter
Verkehr

Die Arealerschliessung erfolgt ab der Rubigenstrasse via Kefigässli. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt, am östlichsten Punkt des Areals, direkt angrenzend an das Kefigässli. Drei oberirdische Besucherparkplätze werden entlang des Kefigässli angeboten, ansonsten ist das Areal autofrei ausgestaltet. In der unterirdischen Einstellhalle sind beim aktuellen Stand 26 Parkplätze vorgesehen.

Die Einstellhalle verfügt über eine einspurige Rampe. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Lichtsignalanlage geregelt.

Fuss- und Velo-
verkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die zentrale Siedlungsmitte, welche im Zwischenraum der Gebäude aufgespannt ist. Oberirdisch werden direkt neben den Hauszugängen Veloabstellplätze angeboten. Weitere Abstellplätze sind in der Einstellhalle, in einem Velokeller, vorgesehen.

Notzufahrt

Die Notzufahrt und die Zufahrt für allfällige Zügelfahrzeuge wird über die arealinterne Erschliessungsfläche resp. die Siedlungsmitte sichergestellt.

Entsorgung

Zur Entsorgung wird in der südöstlichen Ecke des Grundstück ein Containnerstandort realisiert.

2.4 Nutzung

Oberirdische
Nutzungen

Das Nutzungskonzept sieht in den Obergeschossen ausschliesslich eine Wohnnutzung mit mehrheitlich kleineren Wohnungen vor, während im Erdgeschoss, gemäss aktuellem Projektstand, eine gemischte Nutzung vorgesehen wird.



Abb. 8 Situation Erdgeschoss Vorprojekt, Februar 2021

Tiefgarage

Das Untergeschoss nimmt neben den Technik- und Kellerräumen der darüber liegenden Gebäude eine grössere Einstellhalle auf.

Wohnungen

Von den rund 35 bis 40 Wohnungen sind rund 30 Wohnungen Kleinwohnungen (1.5- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen), die restlichen Wohnungen weisen 3.5 und mehr Zimmer auf.

Schutzräume

Schutzräume werden im Untergeschoss, im Schnittbereich der Baubereiche B und C sichergestellt.

3. Planungsrechtliche Situation und Ziele

3.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan
Siedlung

Gemäss dem aktuell rechtsgültigen wie auch dem revidierten Zonenplan liegt das Areal in der Wohn- und Arbeitszone 2-geschossig (WA2) resp. in der Zone für öffentliche Nutzungen B «Dorf» (ZÖN) und ist Teil des Ortsbildschutzgebiets.

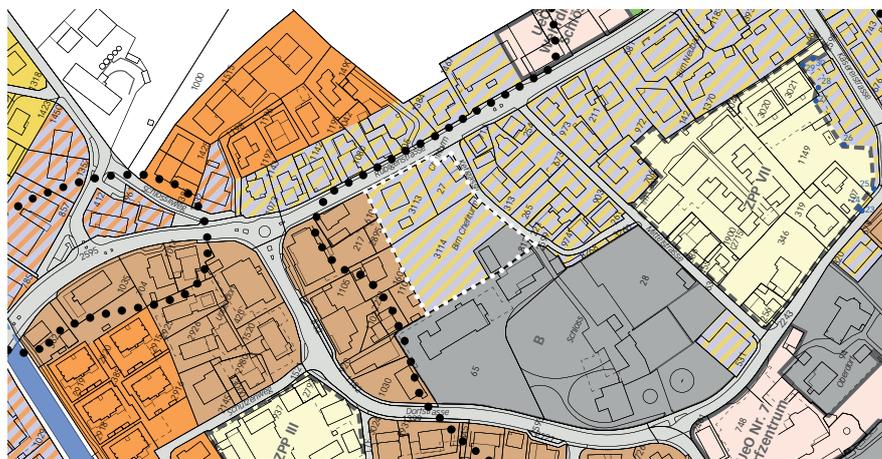


Abb. 9 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung mit Areal in Bildmitte (weiss gepunktet), Stand Beschlussfassung (September 2021): Wohn- und Arbeitszone zwei-geschossig WA2 (gelb-violett schraffiert), Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (grau), Wohnzone W2 (orange), Kernzone K (braun), Zonen mit Planungspflicht (beige), Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig WA3 (orange-violett schraffiert), Ortsbildschutzgebiet (schwarz gepunktet)

Baureglement

Die Art und das Mass der Nutzung zur Wohn- und Arbeitszone (WA2) sind in Art. 211 und 212 des revidierten Baureglements festgelegt. Es gelten folgende Bestimmungen:

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- mässig störende Gewerbe
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Kleiner Grenzabstand: 4.0 m
- Grosser Grenzabstand: 8.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 8.0 m
- Anzahl Vollgeschosse: 2
- Gebäudelänge: 30.0 m
- Grünflächenziffer: 0.15

Die Bestimmungen zur ZÖN finden sich in Art. 221 des revidierten Baureglements. Die ZÖN B «Dorf» bezweckt die Sicherstellung der Schule und Kindergarten mit Turnhalle und Pausenplatz, Kindertagesstätte, Nahwärmezentrale, öffentliche Verwaltung, kulturelle Einrichtungen, Musikschule, Restaurationsbetrieb, Aussenraumgestaltung mit öffentliche Grünfläche, Spielanlagen sowie öffentliche Parkplätze (ober-/unterirdisch). Im Fall von Neubauten sind die baupolizeilichen Masse im Rahmen eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu ermitteln.

Die Festlegungen zum Ortsbildschutzgebiet sind in Art. 511 des revidierten Baureglements aufgeführt. Ortsbildschutzgebiete bezwecken demnach den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars. Die Amtschreibermatte ist Teil der Baugruppe A «Belp, Ortskern» (siehe weitere Erläuterungen in Ziff. 6.3).

Weitere Zonenpläne

Der neue Zonenplan Gewässerräume und der Zonenplan Landschaft enthalten keine für das Gebiet relevanten Festlegungen.

3.2 Planungsrechtliche Absicht

Damit das Vorprojekt zur vorgesehenen Wohnüberbauung realisiert werden kann, ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. eine Umzonung der bestehenden Wohn- und Arbeitszone bzw. Zone für öffentliche Nutzung notwendig. Das Areal wird in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont und eine entsprechende Überbauungsordnung nach Art. 93 ff. BauG erlassen.

4. Änderung Grundordnung (ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte»)

4.1 Änderung Zonenplan

Die Zonenplanänderung betrifft die beiden Parzellen Belp Gbbl.-Nr. 3114 und 813 mit einer Fläche von total 3'326 m².

Der gesamte Planungserimeter wird neu der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XXI «Amtschreibermatte» zugewiesen.



Abb. 10 Auszug Änderung Zonenplan

4.2 Änderung Baureglement

Im Baureglement werden die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XXI «Amtschreibermatte» in Art. 312SP ergänzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen kurz erläutert.

Art. 312S rev.
Baureglement, ZPP
Nr. XXI

Zweck

Die ZPP bezweckt die Schaffung einer verdichteten, sorgfältig gestalteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz im Umfeld des Areals.

Art der Nutzung

Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der Wohn- und Arbeitszonen. Explizit zulässig sind zudem Kindergärten.

Mass der Nutzung

Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt 4'200 m². Das Areal ist in drei verschiedene Sektoren mit jeweils spezifischen Vorgaben aufgeteilt. In den einzelnen Sektoren gelten folgende Masse:

- Sektor A: max. 4 Vollgeschosse, Gesamthöhe max. 15.5 m
- Sektor B: max. 4 Vollgeschosse, Gesamthöhe max. 18.0 m
- Sektor C: max. 3 Vollgeschosse, Gesamthöhe max. 14.0 m

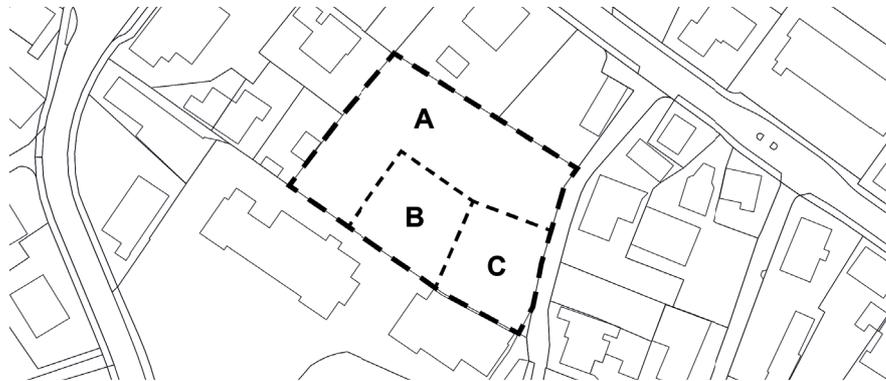


Abb. 11 Auszug Änderung Baureglement

Qualitätssicherung

Die Projektierung des Bauvorhabens (Stufe Richtprojekt) erfolgt im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens. Diese Vorgabe gilt mit der abgeschlossenen Testplanung «Dorfkern 2020» nach aberkannten Regeln und der Weiterentwicklung zum Vorprojekt unter Einbezug des Beurteilungsgremiums aus der Testplanung (inkl. kant. Denkmalpflege) als erfüllt.

Erschliessung und Parkierung

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Kefigässli. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Lärm

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

5. Überbauungsordnung

Mit der Festlegung der zentralen Elemente des Vorprojekts in der vorliegenden Überbauungsordnung wird sichergestellt, dass die geplante Überbauung inkl. ihrer Qualitäten realisiert werden kann.

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XXI «Amtschreibermatte» besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Das Vorprojekt liegt der Überbauungsordnung bei, ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und bei der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

5.1 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt die verschiedenen Baubereiche für die Gebäude und die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, sowie die differenzierten Bereiche für die Aussenräume, Erschliessung und oberirdische Parkierung.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

5.2 Überbauungsvorschriften

Allgemeines

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen.

5.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

In der Überbauungsordnung gelten hinsichtlich der Nutzung die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszonen WA gemäss Baureglement. Zulässig sind demnach Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen, sowie mässig störendes Gewerbe. Die Anzahl der zulässigen Familienwohnungen wird auf max. 20 begrenzt. Da gemäss aktuellem Projektstand lediglich 7 Familienwohnungen geplant sind, muss keine grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung sichergestellt werden. Damit die Erstellungspflicht auch bei einem geänderten Wohnungsspiegel ausgeschlossen werden kann, wird die Anzahl Familienwohnungen auf 20 begrenzt.

Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird anhand einer maximalen oberirdischen Geschossfläche (GfO) für das gesamte Areal festgelegt. Für die einzelnen Baubereiche werden zudem die Höhenmasse und Geschossezahlen festgelegt. Dabei werden jeweils das massgebende Terrain als unterer Referenzpunkt sowie die maximale Dachkote angegeben.
Baubereiche	Die Überbauungsordnung legt vier Baubereiche für die geplanten Gebäude sowie einen separat geregelten Baubereich für die überdeckte Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle fest.
Unterirdische Bauten	Auf die verbindliche Festlegung eines unterirdischen Baubereichs kann verzichtet werden, es gelten die Vorgaben des Baureglements für unterirdische Bauten.

5.2.2 Baugestaltung

Baugestaltung	Das Vorprojekt vom 26. Mai 2021 gilt bei der Erarbeitung des Bauprojekts sowie bei der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde als wegleitend. Es ist jedoch nicht rechtsverbindlich.
Fassadengestaltung	Die Gebäude der Baubereiche A bis D sind mit einer Holzfassade zu realisieren.
Dachgestaltung	In den Baubereichen A bis D sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer zulässig. Im Weiteren wird im Überbauungsplan die Firstrichtung festgelegt. Es sind allseitig Dachvorsprünge von minimal 0.5 m vorzusehen. Wobei diese giebel- und traufseitig 1.0 m über die Baubereichsgrenze hinausragen dürfen. Im Baubereich für Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle kann die Dachform frei gewählt werden.

5.2.3 Umgebungsgestaltung

Grundzüge	Der Aussenraum wird in die Bereiche Erschliessungsfläche, Siedlungsmittelpunkte, Hauszugänge, Grünraum Kindergärten/Spielbereich und Grünräume gegliedert, wobei für die unterschiedlichen Bereiche differenzierte Festlegungen getroffen werden.
Grünraum Kindergärten/Spielbereich	Der Aussenraum Kindergärten/Spielbereich dient als Spielplatz für die Kindergärten, aber auch für die Bewohner der Überbauung. Die Zugänglichkeit ist ausserhalb der Öffnungszeiten der Kindergärten sicherzustellen. So wird ebenfalls sichergestellt, dass der Bereich durch die Bewohner genutzt werden kann, auch wenn die Kindergärten nicht realisiert werden.
Bepflanzung	Auf eine verbindliche und damit lagegenaue Festlegung der Bepflanzung wird bewusst verzichtet. Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Bepflanzung ist jedoch durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen.

Qualitätssicherung Zur abschliessenden Beurteilung der Bau- und Umgebungsgestaltung ist das Bauprojekt erneut durch das Beurteilungsgremium und die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

5.2.4 Erschliessung und Parkierung

Allgemeines Zur Sicherstellung der Erschliessung werden in der Überbauungsordnung die Erschliessungsflächen, der Baubereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, die Bereiche Hauszugänge sowie der Bereich Siedlungsmitte festgelegt. Im Weiteren werden im Bereich Grünräume der Erschliessung dienende Fusswege zugelassen.

Notzufahrt Die Notzufahrt ist ebenfalls über die Erschliessungsflächen und die Siedlungsmitte sicherzustellen.

Abstellplätze Die Parkierung für den motorisierten Verkehr erfolgt, mit Ausnahme von drei Besucherparkplätzen, unterirdisch. Veloparkplätze sind direkt neben den Hauszugängen und in der Einstellhalle vorzusehen.

Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss der kantonalen Baugesetzgebung.

5.2.5 Umwelt

Energie Der Anschluss an das Nahwärmenetz der Energie Belp AG ist vorzusehen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Im Übrigen gelten die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung.

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

6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonaler Richtplan Der Kantonale Richtplan beinhaltet keine für das Areal relevanten Massnahmen. Namentlich die Vorgaben zur häuslicher Bodennutzung und zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurden bereits beim Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) berücksichtigt.

RGSK Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 / Agglomerationsprogramm der 5. Generation (Stand Vorprüfung, Juni 2025) ist das Schlossareal als Erholungsschwerpunkt Kultur festgehalten. Für das Areal der Amtschreibermatte enthält das RGSK keine Festlegungen.

6.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen

6.2.1 Kommunale Richtpläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Richtpläne Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie revidiert resp. neu erarbeitet.

Richtplan Siedlung	Das Areal der Amtschreibermatte wurde im Hinblick auf die geplante Entwicklung als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet S-1L aufgenommen. Die vorliegende Planung berücksichtigt die darin festgehaltenen Zielsetzungen und Massnahmen zur Umsetzung
Richtplan Verkehr	Mit dem Projekt «Niedriggeschwindigkeit Dorfzentrum» soll die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss optimiert und die Lärmbelastung reduziert werden. Konkret soll u.a. der Schleichverkehr verhindert und die Aufenthaltsqualität im Dorfkern insgesamt erhöht werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im Richtplan Verkehr, Massnahmenblatt V1.1 behördenverbindlich festgelegt. Für das direkt ans Areal angrenzende Kefigässli galt bereits zuvor Tempo 30.
Richtplan Energie	Der Richtplan Energie weist das Dorfzentrum der Massnahme Nr. M08 «Wärmeverbund Dorf» zu. Die Massnahme beinhaltet den bestehenden Wärmeverbund mit Holzsnitzelheizung (Spitzendeckung mit Heizöl). Die Kapazität der Räumlichkeiten der Heizzentrale ist aktuell praktisch ausgeschöpft. Um die Leistungskapazität zu erhöhen, ist ein Heizungsspeicher in der neuen Turnhalle südlich der Amtschreibermatte geplant.
Richtplan Landschaft	Der Richtplan Landschaft enthält keine Festlegungen zum Gebiet Amtschreibermatte.

6.3 Ortsbild und Landschaft

Bauinventar	Die Amtschreibermatte ist Teil der Baugruppe A «Belp, Ortskern». In direkter Nähe zum Areal bestehen zahlreiche inventarisierte Gebäude. Der geschützte Kerker- und Archivturm von 1542 mit angebautem Wohnteil liegt direkt nordöstlich des Areals, im Norden steht das geschützte Amtschreiberhaus (Wohn- und Geschäftshaus von ca. 1880). Auf der gegenüberliegenden Seite des Kefigässli stehen ein erhaltenswertes Kleinbauernhaus von ca. 1800 und ein erhaltenswertes Wohnhaus mutmasslich von 1904. Ebenfalls als erhaltenswert gilt das Dorfschulhaus.
-------------	---

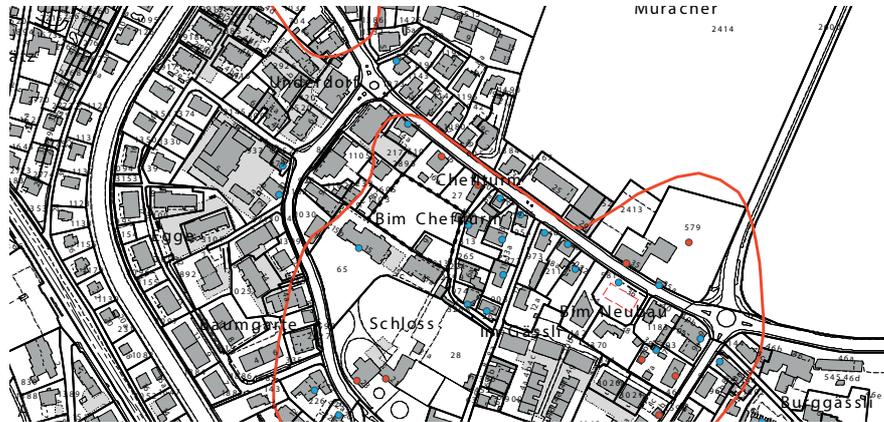


Abb. 12 Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons)

Die kantonale Denkmalpflege (KDP) war von Beginn weg an der Arealentwicklung beteiligt und unterstützt das vorliegende Vorprojekt.

Zudem wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass das Bauprojekt nochmals durch das Beurteilungsgremium inkl. der kantonale Denkmalpflege beurteilt wird.

6.4 Verkehr

	Motorisierter Individualverkehr
Arealzufahrt	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem Kefigässli, welches in die Rubigenstrasse einmündet. Die Einstellhallenzufahrt liegt am östlichsten Punkt des Areals, womit der Verkehr direkt ab dem Kefigässli in die Einstellhalle geführt wird.
Abstellplätze	Das Vorprojekt sieht 26 Parkplätze für Motorfahrzeuge in der Einstellhalle und drei oberirdische Besucherparkplätze vor.
Verkehrsaufkommen	In der Annahme, dass pro Abstellplatz 3 Fahrten pro Tag erfolgen, ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rund 90 Fahrten pro Tag auf dem Kefigässli resp. auf der Rubigenstrasse. Beide Strassen können diesen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.
Erschliessungsgüteklasse	Öffentlicher Verkehr Der Bahnhof Belp mit Verbindungen Richtung Thun und Bern im Halbstunden- resp. Viertelstundentakt liegt in rund 450 m Gehdistanz. Noch näher liegt die Bushaltestelle Belp, Schützen (rund 200 m Distanz) mit Verbindungen Richtung Flughafen resp. Richtung Rubigen-Münsingen-Konolfingen. Das Areal verfügt über eine Erschliessungsgüte der Klasse C.

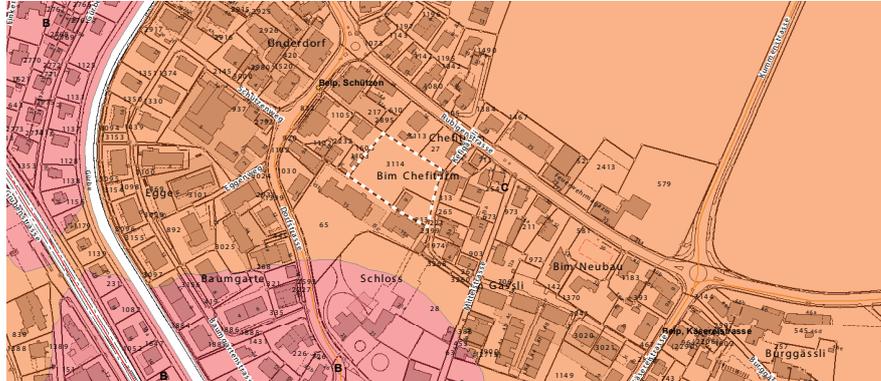


Abb. 13 ÖV-Erschliessungsgüteklassen; rot: EGK B, dunkelorange: EGK C (Quelle: Geoportal des Kantons)

Fuss- und Veloverkehr

Die oberirdischen Veloabstellplätze sind in direkter Nähe zu den Hauszugängen angeordnet. Weitere Abstellplätze können im unterirdischen Velokeller angeboten werden. Damit kann sichergestellt werden, dass genügend Veloabstellplätze angeboten werden können.

6.5 Energie

In der Überbauungsordnung wird der Anschluss an das Nahwärmenetz der Energie Belp AG vorgeschrieben, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 50 m ist. Die vorgesehene Energieversorgung entspricht den Vorgaben des kommunalen Energierichtplans. Zusätzlich sind Photovoltaikanlagen zum Eigenverbrauch vorgesehen.

6.6 Lärmschutz

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können an der von der Hauptstrasse abgesetzten Lage problemlos eingehalten werden.

6.7 Naturgefahren

Die Amtschreibermatte liegt in einem Gefahreng Gebiet mit Restgefährdung. In solchen Gebieten treten Ereignisse mit geringer Wahrscheinlichkeit, jedoch mit hoher Intensität ein. Diese Einstufung hat keinerlei Folgen auf die Bebaubarkeit und es sind keine näheren Abklärungen notwendig.

6.8 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Belp wird bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Beträgt der Mehrwert weniger als 100'000 Franken (Freibetrag), wird keine Abgabe erhoben. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde geschätzt und nach der Genehmigung der Zonenplanänderung der Grundeigentümerin verfügt.

6.9 Nicht betroffene Aspekte

Nicht relevant für die vorliegende Planung sind namentlich die Themen Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Naturgefahren, Kulturlandschutz/Fruchtfolgeflächen, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

7. Verfahren

7.1 Termine und Zuständigkeiten

Baureglements-
und Zonenplan-
änderung

Die Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. zur Umzonung in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und zum Erlass der zugehörigen Überbauungsordnung werden parallel geführt. Der vorliegende Erläuterungsbericht gilt sowohl für die ZPP als auch für die Überbauungsordnung.

Für die Änderung des Baureglements und des Zonenplans ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton notwendig. Die Überbauungsordnung wird ebenfalls im ordentlichen Planerlassverfahren erlassen, wobei die Beschlusskompetenz abschliessend beim Gemeinderat liegt (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung	bis Juni 2025
Behandlung in den Gemeindebehörden	Juni bis Juli 2025
Mitwirkung ZPP / UeO	12. Sept. bis 13. Okt. 2025
Informationsanlass	15. September 2025
Mitwirkungsbericht, Bereinigung, & Freigabe durch Gemeindebehörden	bis Dezember 2025
Vorprüfung	bis Frühling/Sommer 2026

Bereinigung & Freigabe durch Gemeindebehörden	Sommer/Herbst 2026
Öffentliche Auflage	Herbst/Winter 2026
evtl. Einigungsverhandlungen	Herbst/Winter 2026
Beschluss Gemeinderat (ZPP und UeO)	Frühling 2027
Beschluss Gemeindeversammlung (ZPP)	Sommer 2027
Genehmigungsverfahren	anschliessend

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

7.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wird die Planung im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (ZPP und Überbauungsordnung) und die Gemeindeversammlung (ZPP) sowie nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.