



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

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

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Belp
Gartenstrasse 2
Postfach 64
3123 Belp

G.-Nr.: 2024.DIJ.9749

30. April 2025

Belp; Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP X Säget, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Mai 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) Zone mit Planungspflicht ZPP X Säget mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Überbauungsplan im Massstab 1:500 vom Mai 2024
- Änderung Überbauungsvorschriften vom Mai 2024
- Erläuterungsbericht vom Mai 2024

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 17. Juli 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) mit Fachbericht vom 17. Juli 2024

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

Gemäss Erläuterungsbericht wurde die Überbauungsordnung ZPP Nr. X «Säget» am 30. März 2007 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und bestehe somit seit 16 Jahren in unveränderter Form. Zweck der Planung war die Umnutzung des bisher rein gewerblich genutzten Areals zu Wohnzwecken. Ferner basiere die Planung auf dem Vorprojekt einer Wohnüberbauung, welche kurz darauf realisiert wurde. Die Überbauung bestehe aus insgesamt sieben Baukörpern und sei in drei grössere Volumen entlang der Sägetstrasse sowie in vier kleinere, quaderartige Bauten entlang der Gürbe unterteilt. Das Gebäude im Nordwesten des Areals (Baubereich G) bestand bereits vor dem Erlass der Überbauungsordnung.

Im Zuge der Neubebauung blieb das letztgenannte Gebäude im Baubereich G an der Sägetstrasse 5 erhalten und sei bis heute gewerblich genutzt worden. Infolge des Umzugs der langjährigen Mieterin in eine Neuüberbauung solle nun die Gewerbefläche ebenfalls für die Wohnnutzung geöffnet werden.

3. Ortsplanungsrevision und Genehmigung der Überbauungsordnung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) soll in der ZPP der Mindestanteil an Gewerbenutzung gestrichen werden, wobei die OPR zurzeit noch nicht rechtskräftig ist. Die mit der OPR realisierte Streichung soll nun auch auf Stufe Überbauungsordnung umgesetzt werden und die vorliegende Prüfung erfolgt im Hinblick darauf, dass die OPR und insbesondere die betroffenen Bestimmungen tatsächlich auch in Rechtskraft erwächst. Folglich können die Änderungen der UeO erst nach rechtskräftiger Genehmigung der ZPP-Bestimmungen genehmigt werden. **GV**

4. Zur Überbauungsordnung

Da es sich um eine UeO-Änderung handelt, sind die bereits vorhandene Genehmigungsvermerke beizubehalten und mit jenen zum vorliegenden Verfahren zu ergänzen. **GV**

4.1 Überbauungsplan (UeP)

4.1.1 Änderungen im UeP

Nicht alle Änderungen werden im Plan nachvollziehbar aufgezeigt. Es fehlt somit eine «vorher» / «nachher» Darstellung. Zudem sind die entsprechenden Perimeter lagegenau zu vermessen oder mittels Koordinaten zu verorten. **GV**

4.1.2 BMBV-Konformität

Gemäss EB (vgl. Kapitel 2; S. 6) werde die Überbauungsordnung an die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Entsprechend wird in der Legende des UeP der Begriff «Baufeld» mit «Baubereich» ersetzt, was jedoch noch nicht abschliessend angepasst wurde. Es ist auch unter der zweitobersten, mit Buchstabe A gekennzeichneten Signatur der Begriff «Baubereich» zu verwenden. **H**

4.1.3 missverständlicher Legendeneintrag

Unter den Festlegungen findet sich eine Signatur «felder der Baubereich mit 1 Vollgeschoss». Vermutlich ist «Baubereich mit 1 Vollgeschoss» gemeint. **H**

4.1.4 Gewässerbaulinie

Unter den Festlegungen im UeP vom 15. März 2007 ist eine Gewässerbaulinie enthalten. Aufgrund der Umsetzung der bundesrechtlichen Gewässerräume in der laufenden Ortsplanungsrevision ist es korrekt, die Gewässerbaulinie zu streichen. Zwecks Nachvollziehbarkeit empfehlen wir dennoch, den Gewässer-
raum hinweisend darzustellen. **E**

4.2 zu den Überbauungsvorschriften

Art. 4	Die in der UeV verbindlich festgehaltene Inhalte und die Hinweise stimmen mehrheitlich mit jenen des UeP überein. Einzig der Bereich «Parkierung und Umschlagplatz» ist im UeP als Festlegung aufgelistet, wobei dieser Bereich unter Art. 4 UeV nicht erwähnt wird. Es wird empfohlen, «Parkierung und Umschlagplatz» ebenfalls in die Vorschrift aufzunehmen.	E
Art. 7 Abs. 1	Gemäss der Bestimmung sind ausserhalb der Baubereiche u.a. leichte Vordächer für Hauseingänge und dergleichen gestattet. Bei den Vordächern für Hauseingänge handelt es sich um vorspringende Gebäudeteile und sind unter diesem Abschnitt wegzulassen und unter den Abschnitt vorspringenden Gebäudeteile zu verschieben.	GV

4.3 zum Erläuterungsbericht

Aufgrund der BMBV-konformen Umsetzung der UeO, sollten die Begriffe auch im EB verwendet werden. Z.B. kann «Erdgeschoss» mit «1. Vollgeschoss» umschrieben werden (vgl. EB, Abb. 1 Grundrisse Erdgeschoss mit Aussenraum; S.5). **H**

4.3.1 Kapitel 2; S. 6 und Abschnitt 3.2.1; S. 8

Hier wird festgehalten, dass die BMBV-Umsetzung namentlich bei der Verteilung der Geschossflächen auf die Baubereiche zu Anpassungen führe. Wie konkret die Umrechnung erfolgt, bleibt hingegen unerwähnt. Praxisgemäss wird für die Umrechnung BGF zu GFo der Faktor 1.1 verwendet, was zusammen mit der Zuteilung der für das Wohnen freiwerdenden Fläche erläutert werden sollte. Zudem weisen wir darauf hin, dass es sich um eine materielle Änderung handelt, da die berechnete GFo nun grösser ist als die vormalige BGF. **H**

4.3.2 grössere Spielfläche

Im EB wird nicht erwähnt, wie viele Familienwohnungen neu geplant sind und ob die Grösse der Spielfläche weiterhin infolge der freiwerdenden Gewerbefläche ausreicht. Somit ist einerseits zu erläutern, wie viele Wohnungen bereits vorhanden sind und wie viele Wohnungen bei Wegfall des Gewerbes noch realisiert werden können. Andererseits sind Aussagen betreffend die grössere Spielfläche zu ergänzen resp. darzulegen, ob die Fläche gemäss Art. 15 BauG i.V.m. Art. 46a BauV ausreicht. **GV**

5. Schützenswerte Lebensräume

Aufgrund der bestehenden Naturwerte im UeO-Perimeter und der Lage gegenüber der Gürbe sowie deren Ufervegetation, wurde die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT) zum Mitbericht eingeladen. Auch wenn im resultierenden Fachbericht keine Genehmigungsvorbehalte formuliert wurden, sind die Ausführungen zu den Überbauungsvorschriften sowie zum Überbauungsplan zu berücksichtigen und gegebenenfalls anzuwenden. **H**

6. Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP X Säget kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die UeO-Änderung vom Gemeinderat zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen (Art. 120 Abs. 1 BauV).

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

Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte (TBA-OIK II, LANAT-ANF)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR-Bauen: BEK
- AGR-OR: RUM

Belp; Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP X Säget, Vorprüfung

Laufnummer	2024.DIJ.9749	Status	In Bearbeitung
Geschäftseigner	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	Dossiertyp	Geschäft
Beginn	06.05.2024	Ende	
Bemerkung	06.05.2024: Erster Posteingang 18.06.2024: Pendent Gemeinde/RK/Region: Aufgrund Eingangsbestätigung -> Fehlendes Überweisungsschreiben N...		

Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
03 Mitberichte		
031 Mitberichte für Versand		
2024_07_17_FB_ANF	17.07.2024 17:06:51	1
2024_07_17_FB_OIK II	16.07.2024 12:26:08	3



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Beatrice Schranz
+41 31 636 27 29
beatrice.schranz@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Regional- und Ortsplanungen
Philipp Bergamelli
Nydegasse 11
3011 Bern

Ref.: 2024-WEU.2695 / ID 19629
Ref. Leitbehörde: 2024.DIJ.9749

17. Juli 2024

Fachbericht Naturschutz

Gemeinde:	Belp
Geschäft:	Überbauungsordnung ZPP Nr. X <i>Säget</i>
Verfahrensstand:	Vorprüfung
Unterlagen:	Erläuterungsbericht (Mai 2024) Änderungen Überbauungsplan 1:500 (Mai 2024) Überbauungsvorschriften (Mai 2024)

Beurteilungsgrundlagen: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21)
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20)
Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 1 und 7)
Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9.4.1967 (Art. 1 und 47)
Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2, 3, 16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30)
Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)
Biotopinventare von Bund und Kanton

Beurteilung zum Fachbereich Flora, Fauna und Lebensräume

Allgemein

Wir bedanken uns für die Dokumente zur UeO ZPP X *Säget* der Gemeinde *Belp* und haben folgende Punkte dazu anzumerken:

1. Erläuterungsbericht

Wir vermissen im Erläuterungsbericht eine Erwähnung der Aussenraumgestaltung und der Bepflanzung.

2. Überbauungsvorschriften

Art. 5 der Überbauungsvorschriften: Zur Gestaltung ist nur erwähnt, dass die Aussenraumgestaltung ein Konzept bedingt, zur Bepflanzung sind keine konkreten Hinweise oder Vorgaben zu finden.

Art. 9: Behandelt die Begrünung von Flachdächern, die «extensiv» sein soll. Wir erwarten zur Vermeidung der Ausbreitung invasiver Neophyten die Erwähnung, dass die Begrünung ausschliesslich mit einheimischem Pflanzenmaterial oder Saatgut zu erfolgen hat. Flachdachbegrünungen erfolgen oft mit problematischen Arten.

Art. 13: Was «grün gestalten» bedeuten soll, ist völlig unklar, um eine verbindliche Vorschrift zu erhalten, müsste dies genauer definiert werden.

Art. 13: Im Text wurde der Name der Brücke geändert, in der Randnotiz nicht.

Art. 15: Regelt die Pflanzung von Hochstammbäumen an den auf dem Plan bezeichneten Stellen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum, erwarten wir das Präzisieren der Gehölze als «standortgerecht» und «einheimisch», so dass dies für das Bepflanzungskonzept bereits verbindlich ist

3. Überbauungsplan

Auf dem Überbauungsplan sind die bestehenden und die geplanten Gehölze gut dokumentiert – besten Dank!

Befahrbare Wegverbindung (Schotterterrassen):

Gemäss ZPP ist entlang der oberen Böschungskante der Gürbe ein 2.5 m breiter Fussweg vom Fussgängersteg bis zur südlichen Parzellengrenze zu erstellen. Im vorliegenden UeP ist eine befahrbare Wegverbindung eingezeichnet. Diese widerspricht zwar den im Kanton Bern üblichen Bauabständen gegenüber der Ufervegetation und auch dem Baureglement der Gemeinde Belp. Dieses legt in Art. 15 für sämtliche Bauten und Anlagen Bauabstände von 10 M gegenüber der Gürbe fest. Abs. 2 desselben Artikel legt fest, dass für standortgebundene Bauten mit öffentlichem Interesse abweichende Abstände festgelegt werden können. Da dieser Weg jedoch bereits in der bewilligten UeO aus dem Jahr 2007 festgelegt wurde, gehen wir davon aus, dass dieser Weg, auch wenn bisher nicht umgesetzt, einen gewissen Bestandsschutz aufweist. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn auf den Weg verzichtet werden könnte, da die Schaffung dieses Wegs in den Krautsaum der Ufervegetation eingreifen und zudem auf Grund einer Zunahme durch die Nutzung zu Störungen der in der Ufervegetation existierenden Lebensgemeinschaften führen könnte.

Im Erläuterungsbericht wird der Gewässerraum der Gürbe von 45m erwähnt, dieser ist jedoch auf dem Überbauungsplan nicht ersichtlich. Für die Planung wäre es sinnvoll, diesen zu berücksichtigen, er kann ja wie auf dem Zonenplan Gewässerraum mit dem Vermerk «im dicht überbauten Gebiet» ergänzt werden.

4. Zusammenfassung

Wir bitten Sie die oben formulierten Hinweise und Anträge zu prüfen und umzusetzen und uns die überarbeiteten Unterlagen für eine erneute Beurteilung noch einmal zuzustellen.

Freundliche Grüsse

Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung

In Vertretung:



Nadine Sandau

17.07.2024 15:43

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Beatrice Schranz
MSc Biologin



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis II

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 35 11
info.tba@be.ch
www.be.ch/tba

Eicke Knauer
+41 31 636 50 46
eicke.knauer@be.ch

Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

philipp.bergamelli@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Herr Philipp Bergamelli
Nydegasse 11/13
3011 Bern

17. Juli 2024

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2024.DIJ.9749
Interne Auftrags-Nr.: 24054
Ablage: 2020.BVD.6573

Fachbericht

Gemeinde	Belp
Gesuchstellerin	Einwohnergemeinde
Vorhaben	ÜO ZPP X Säget, Vorprüfung
Beurteilungsunterlagen	Verfahrensprogramm vom 18. Juni 2024
Eingangsdatum	19. Juni 2024

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

1 Historische Verkehrswege, Wanderwege, Kantonsstrasse, Lärmschutz

Diese Bereiche sind nicht betroffen.

2 Wasserbau, Naturgefahren (Hochwasser)

Wir sind mit den Anpassungen einverstanden.

3 Fusswege, Veloverkehr

Hierzu haben wir keine Bemerkungen.

4 Kantonsstrasse und Verkehr allgemein

Das Vorhaben liegt an keiner Kantonsstrasse. Des Weiteren haben wir keine Bemerkungen zum Verkehr allgemein, halten aber fest, dass der OIK II nicht zuständig ist für die Überprüfung, ob die Erschliessung über Gemeindestrassen alle massgebenden Vorschriften und technischen Normen einhält. Die Berücksichtigung der entsprechenden rechtlichen Vorgaben ist ausdrücklich Aufgabe der Gemeinde bzw. der von ihnen beauftragten Planungsbüros.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II

Adrian Gugger

16.07.2024 11:41

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur

Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Thomas Wüthrich
Kreisoberingenieur