

Revision der Ortsplanung

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2020

Öffentliche Auflage

Unterstrichene Schrift: Änderungen, Anpassungen oder Ergänzungen der verbindlichen Dokumente

Bern, 20. Dezember 2021

1810_370_VP_Bereinigungstabelle_AL_211220.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines zur Vorprüfung	5
2	Genehmigungsvorbehalte	5
2.1	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	5
2.2	Baulandbedarf und Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven	6
2.3	Nutzungszonenplan	6
2.4	Schutzzonenplan	8
2.5	Gemeindebaureglement	8
2.6	Anhang 1 ZöN	10
2.7	Anhang 2 ZPP	12
3	Empfehlung und Hinweise	14
3.1	Räumliche Entwicklungsstrategie	14
3.2	Nutzungszonenplan	14
3.3	Landschaftsinventar	15
3.4	Schutzzonenplan	16
3.5	Richtplan Verkehr	16
3.6	Baureglement	17
3.7	Anhang 1 ZöN	18
3.8	Anhang 2 ZPP	19

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 Bericht.

2 Genehmigungsvorbehalte

2.1 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
1	Mindestdichte Wohn- und Mischzonen	Folgende Parzellen in der Wohn- und Mischzone sind unüberbaut und grösser als 1500 m ² . Sie sind im Baureglement als (Teil-)Parzellen mit einer minimalen GFZo von 0,6 festzulegen: 1160, 1154 und 587.	<u>Die Parzellen werden im Nutzungszonenplan mit einer dunkelgrauen Schraffur versehen und im Baureglement wird die Mindestdichte festgelegt.</u>
2	Mindestdichte Arbeitszonen	Folgende Parzellen in der Arbeitszone sind unüberbaut und grösser als 1500 m ² . Sie sind im Baureglement als (Teil-)Parzellen mit einer minimalen ÜZ von 0,5 festzulegen: 1194, 1195, 374, 707, 220 482, 617, 784, 1542, 1514, 1659, 807, 76, 1001, 1355 und 1358.	<p><u>Die Parzellen 784, 1542 und 1514 werden im Nutzungszonenplan mit einer Schraffur versehen und im Baureglement wird die Mindestdichte festgelegt.</u></p> <p>Die Festlegung einer Mindestdichte für die Parzelle 707 (Areal Zuckerfabrik) erscheint wegen zahlreicher vorhandener Funktionsflächen (Logistik, Verkehr, Lagerflächen) problematisch und nicht zielführend.</p> <p>Die Parzelle 1195 befindet sich im Bereich des Kraftwerks am Hagneckkanal (Trafostationen). Hier scheint die Festlegung einer ÜZ nicht sinnvoll.</p> <p>Die Parzellen 76, 220, 482, 617, 807, 1001, 1194, 1355 und 1358 liegen innerhalb bestehender UeO bzw. USP und sind nicht Gegenstand der OPR.</p>
3	Mindestdichte ZöN	Innerhalb der ZöN C (Aarolina) und D (Chräjeninsel) hat es wahrscheinlich unüberbaute bzw. ungenutzte Flächen. Dies ist zu prüfen und ggf. eine hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.	<u>Für die betroffenen ZöN werden qualitative Dichteziele formuliert.</u>

2.2 Baulandbedarf und Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
4	Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven	Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass auf einigen (Teil-)Parzellen noch freie Flächen >300 m ² bestehen. Daher sollten noch folgende Parzellen überprüft und ggf. erfasst werden.	<p>Die folgenden Parzellen weisen alle unüberbaute Flächen >300 m² auf:</p> <p>- Wohn-, Misch- und Kernzonen: <u>1494 (UeO Walperswilmatte), 587 (M4), 377, 980 (W2), 1093 (W3), 781</u></p> <p><u>(ZPP Autoverkehr), 1445 (UeO Mühlau-Mitte), 573 (M3), 742 (M4), 161 (M3+), 606, 701, 927, 986 (M2)</u></p> <p>- Arbeitszonen: <u>1195 (A4), 1514 (UeO Alte Lyss-Strasse), 707 (A3B, Zuckerfabrik)</u></p> <p>- Zone für öffentliche Nutzungen: <u>westlicher Teil der Parzelle 77 (ZöN D)</u></p> <p><u>Die betroffenen Parzellen werden im kantonalen Geoportal bis spätestens zur Genehmigung nachgeführt.</u></p>

2.3 Nutzungszonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
5	Harmonisierung Arbeitszonen	Die Arbeitszone A2 wird erwähnt, ist jedoch im Nutzungszonenplan und im Änderungsplan nicht aufgeführt. Es ist zu prüfen ob es die A2 noch gibt.	<p><u>Bei der Harmonisierung der Arbeitszonen wurde ein Fehler in der Systematik gemacht und eine A2 existiert wie im Bericht festgestellt nicht. Zur Korrektur werden die Zonen wie folgt umbenannt (ohne materielle Änderungen):</u></p> <p><u>Bisher → Neu</u></p> <p>A1 → A1 A2 → - A3A → A2 A3B → A3 A4 → A4</p>
6	Aufzonungen	Die Aufzonung A14 beinhaltet eine substanzielle Erhöhung der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe von 18 m auf 30 m bzw. 45 m für Silos und technische Bauten. Diese Aufzonung betrifft die U-Ri IV des Ortsbildes. Die Auswirkung der Aufzonung auf das Ortsbild ist deshalb zu prüfen und die Fh tr ggf. anzupassen.	Die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhen entspricht einer Nachschreibung des im Gebiet der Zuckerfabrik bisher gebauten. Die Auswirkungen auf das Ortsbild wurden mittels Silhouetten geprüft und als zulässig beurteilt.
7	Umzonungen: ISOS	Die Umzonungen U5 und U6 welche neu der ZPP 19 zugewiesen werden befinden sich in der U-Ri II mit dem höchsten Erhaltungsziel a. Das ISOS muss zwingend in der Planung berücksichtigt werden.	<u>Gemäss Auskunft der KDP muss zuerst das Nutzungspotenzial in Abhängigkeit zum ISOS eruiert werde. Für die betreffende ZPP wird ein zweistufiges Verfahren vorgeschrieben:</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
			<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Stufe: Städtebauliche Analyse zur Auslotung des Nutzungspotenzials unter Berücksichtigung des ISOS durchführen.</u> 2. <u>Stufe: Übliches qualitätssicherndes Verfahren.</u>
8	Einzonung	Für die Einzonung der ganzen Parzelle Nr. 149 sind die Nachweise gemäss Massnahmenblatt A_01 betreffend der Erschliessung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu erbringen.	Vergleiche Stellungnahme zu Punkt 71. <u>Einzonung wird auf Grundriss + kA begrenzt.</u>
9	Waldgrenzen: Legende	In der Legende des Nutzungszonenplans sind die Waldgrenzen als «bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» unter den Hinweisen aufzuführen.	<u>Die Legende wird angepasst.</u>
10	Waldgrenzen: Parz. 374	Auf der Parzelle 374 wurde 2010 der Zonenplan geändert und die im NZP dargestellte Waldgrenze ist entsprechend zu korrigieren.	<u>Der Verlauf der Waldgrenze wird angepasst.</u>
11	Waldgrenzen: Parz: 346	Der Verlauf der Waldgrenze auf der Parzelle 346 ist aus dem Plan vom 28. Januar 2008 zu übernehmen.	<u>Der Verlauf der Waldgrenze wird angepasst.</u>
12	Waldgrenzen: Parz: 77	Die nördliche Ecke der Parzelle Nr. 77 ist hinter der Waldgrenze als Wald darzustellen. Ein kleines Dreieck ist fälschlicherweise weiss.	<u>Die Waldfläche wird angepasst.</u>
13	Waldgrenzen: Aareweg	<p>Im Nutzungszonenplan ist für den Bereich Aareweg 17-29 nur die neue verbindliche Waldgrenze darzustellen. Diese ist in der Legende unter den Festlegungen aufzuführen.</p> <p>Der Genehmigungsvermerk ist anzupassen: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren</p>	<u>Der Verlauf der Waldgrenze wird angepasst.</u>
14	Waldgrenzen: Allgemein	Die Waldgrenzen wurden offenbar nicht überall genau digitalisiert. Die Bereinigten Waldgrenzen müssen gemäss der Beilage zum Fachbericht Wald korrigiert werden.	<u>Die Waldgrenzen werden korrigiert.</u>
15	Detailvermessung: Vollständigkeit	Diese ist auf die Vollständigkeit zu überprüfen. Es fehlt beispielsweise die Vermessung der Grünzone auf den Parzellen 1239 / 587.	<u>Die Detailvermessung wird überprüft und wo nötig angepasst.</u>
16	Detailvermessung: Legende	Der Begriff Waldgrenze ist durch «bestehende bzw. neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» zu ersetzen.	<u>Die Legende wird angepasst.</u>
17	Zonengrenzen	Zonengrenzen dürfen nicht durch Gebäude verlaufen. Dies ist zu bereinigen und z.Bsp. auf der Parzelle Nr. 585 zu korrigieren.	<u>Die Zonengrenzen werden überprüft und wo nötig angepasst.</u> <u>Der Änderungszonenplan wird ebenfalls angepasst.</u>

2.4 Schutzzonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
18	Landschaftsschongebiete, Art. 526 BR	Die landwirtschaftlichen Betriebe sind nicht aus dem Landschaftsschongebiet auszuschliessen. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, sind in Landschaftsschongebieten zulässig. Sie müssen sich jedoch gut ins Landschaftsbild einfügen. Damit diese Prüfung erfolgen kann, müssen die landwirtschaftlichen Betriebe im Perimeter enthalten sein. Der Perimeter des Landschaftsschongebiets ist unter Einbezug der Bauten und Anlagen anzupassen.	<u>Die Perimeter der Landschaftsschongebiete wurden überprüft und angepasst. Die landwirtschaftlichen Betriebe liegen damit im Landschaftsschongebiet.</u> <u>Der Artikel 526 BR wird im in diesem Zusammenhang auch angepasst.</u>
19	Landschaftsschutzgebiet, Art. 531 BR	Die Landschaftsschutzgebiete im Bereich des BLN-Objekts müssen auch im USP umgesetzt werden. Eine Anpassung des USP ist erforderlich.	Die Änderung der UeO sowie USP erfolgt nachgelagert zur OPR.

2.5 Gemeindebaureglement

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
20	Art. 211 Arbeitszone	Arbeitszone: «Erotik oder ähnliche Betriebe» sind direkt oder bis in eine Bautiefe angrenzend an die Wohn-Misch-Kernzone nicht zulässig. Je nach Grösse und Form der Arbeitszone kann dies dazu führen, dass solche Betriebe im Gemeindegebiet ausgeschlossen würden, was nicht zulässig wäre. Wir bitten die Gemeinde diesen Aspekt zu prüfen und aufzuzeigen, dass mit der beschriebenen Regelung für solche Betriebe genügend mögliche Flächen verbleiben.	<u>In den Gebieten Leimerenacker, Chräjeninsel, Mühlefeld und Alte Lyss-Strasse finden sich z.T. grosse zusammenhängende Arbeitszonen ohne oder mit nur teilweiser Angrenzung an Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die verbleibenden Flächen werden als ausreichend beurteilt.</u>
21	Art. 212 GFZo	Die GFZo muss definiert werden. Was wird angerechnet?	<u>Die Definition der GFZo wird im Anhang im Artikel A131 aufgenommen. Die Definition des UG wird angepasst (im Mittel nicht mehr als 1.50 m über Fassadenlinie hinausragend)</u>
22	Art. 212 Gebäudelänge	Die Gemeinde muss definieren, dass die Anbauten nicht an die GL angerechnet werden oder nicht. Ohne Definition gilt, dass sie an die GL angerechnet werden.	<u>Die Gebäudelänge wird mit Anbauten gemessen, erhöht sich aber bei Anbauten um 10 m.</u>
23	Art. 216 Abs. 2	Vordächer dürfen gemäss Art. 10 BMBV den zulässigen Anteil des Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Hier sind wohl Dachvorsprünge gemeint (Fehler im MBR).	<u>Der Begriff wird geändert.</u>
24	Art. 218a UG	Definition UG: «Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie	<u>Wird geändert. Das zulässige Mass wird aufgrund der geänderten Messweise auf ein Mass von 1.50 m angepasst.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		hinausragen. » Art. 218a lit. a. ist entsprechend anzupassen, Art. 218a lit. b. ist zu streichen.	
25	Art. 218a Abgrabungen	Nicht an die Fassadenhöhe anrechenbare Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind nur auf einer Fassadenseite zulässig und auf eine Breite von 6 m zu beschränken.	<u>Wird geändert.</u>
26	Art. 218c, Abs. 1 lit. b	Attikageschoss muss bei einer Fassade um 2 m zurückversetzt sein.	<u>Die Ausnahme für Treppenhäuser und Lifte wird gestrichen.</u>
27	Art. 218c, Abs. 2 lit. a	Muss wie folgt angepasst werden: «die Fassadenhöhe <u>traufseitig</u> der nächsthöheren Zone, gemessen bis oberkant Attika , sowie»	<u>Wird geändert.</u>
28	Art. 231 Abs. 2	Wird eine Wettbewerbspflicht / ein qualitätssicherndes Verfahren in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt, hat das AGR die Bestimmung einer Grundrechtsprüfung nach Art. 36 BV zu unterziehen. Die Gemeinde muss daher nachweisen, weshalb sie für die ZöN eine Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens einführen will (z. B. Bauinventarobjekte).	<p><u>ZöN: Neue Formulierung: Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen (Formulierung in MüBu akzeptiert).</u></p> <p><u>ZPP: 311/3 QS Verfahren werden allgemein geregelt, aber nicht auf Stufe ZPP, sondern auf Stufe UeO verlangt.</u> <u>Zudem wird geregelt, wann darauf verzichtet werden kann (analog MüBu)</u></p> <p><u>Allg.: Begriffe anpassen: qualitätssicherndes statt qualifiziertes Verfahren</u></p>
29	Art. 253 Abs. 2	Die Verkaufsfläche in der GBZ ist zu beschränken.	<p><u>Abs. 2, geändert</u> <u>Die Verkaufsfläche von max. 1'000 m² dient dem Verkauf von ausschliesslich gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte und darf höchstens zur Hälfte Fremdprodukte (nicht aus eigener Produktion) umfassen. Zudem ist, ins Betriebsgebäude integriert, betriebsnotwendiger Wohnraum von max. 150 m² GfO gestattet.</u></p>
30	Art. 253 Abs. 2	Dieser Absatz ist zwingend und darf nicht gestrichen werden.	<u>Wird zur Kenntnis genommen.</u>
31	Art. 311	Es ist nachzuweisen, weshalb sie für die ZPP eine Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens eingeführt werden soll (z. B. Bauinventarobjekte).	<u>Regelung auf Stufe UeO.</u>
32	Art. 415 Abs. 5	Abs. 5 wie folgt ergänzen: «Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf der untersten Ebene zulässig.»	<u>Wird ergänzt.</u>
33	Art. 422 Abs. 1+2	Streichen. Ersatzabgabe für PP aber nicht für Spielplätze zulässig.	<u>Wird gestrichen für Spielplätze.</u>
34	Art. 441 Abs. 1	Ausserhalb Kompetenzbereich der Gemeinde. Abs. 1 streichen.	<u>Wird gestrichen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
35	Art. 511 Abs. 4	Die Auflistung der Siedlungsteile, welche zum Ortsbildschutzgebiet (OSG) gehören ist zu überprüfen	Hofgruppe Liechti/Dardel (zw. Kappelen-/Bielstrasse) liegt nicht in Bau- gruppe C. Daher wird die Hofgruppe Liechti/Dardel (zw. Kappelen-/Biel- strasse) aus OSG und der Auflistung in Art. 511 Abs. 4 BR entfernt.
36	Art. 525	Separates Verfahren und ausgenommen von der OPR. Abs. 5 „und im Waldareal“ ist zu streichen.	Artikel 525 wird nicht dargestellt, weil dieser in einem separaten Verfah- ren erlassen
37	Art. 526 Abs. 2	«bezüglich neuen Gewächshausanlagen ... » ist zu streichen. Altern- ativ wird Art. 527 des MBR vorgeschlagen.	<u>Art. 526/2:</u> Charakter und Erlebniswert der Landschaft sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und dürfen Landschaftsbild und Ökologie nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind in jedem Fall möglichst unauffällig ins Landschaftsbild zu integrieren. Neue Hochbauten sind an bestehende Gebäude(gruppen) anzugliedern und von einheimischen Bäu- men zu begleiten. Kleinere Hochbauten wie Weideunterstände, Geräte- schöpfe sind auch abseits bestehender Gebäude(gruppen) zulässig. Be- züglich neuen Gewächshausanlagen ist verstärkte Zurückhaltung gebo- ten, ebenso bezüglich Strassenbau, neuen Freileitungen und übrigen An- lagen.
38	Art. 551	Verweis auf Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) ist ausreichend. Absätze 2 – 7 streichen.	<u>Absätze 2 – 7 werden gestrichen.</u>
39	Art. 703	Die baurechtliche Grundordnung ist inkl. Änderungen aufzuheben.	<u>Wird geändert.</u>

2.6 Anhang 1 ZöN

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
40	ZöN C: Sektoren	Verschiedene Nutzungen innerhalb der ZöN sind mit Sektoren abzu- grenzen, insbesondere wenn verschiedene Empfindlichkeitsstufen gelten sollen.	<u>Es wird eine Sektorenbildung vorgenommen, der Werkhof wird von den Freizeitnutzungen abgegrenzt.</u>
41	ZöN C: unübb. Flächen	Für unüberbaute bzw. ungenutzte Flächen (ab 1'500 m ²) ist eine hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.	Alle Flächen haben eine konkrete Nutzung, teilweise ohne Überbauung (Sportflächen, Parkplätze, etc.). <u>Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen.</u>
42	ZöN C: Gebäudehöhe	Die Erhöhung der Gebäudehöhe von 4m auf 8m (Fh tr) ist zu begrün- den.	<u>Der Erläuterungsbericht wird um eine Begründung ergänzt.</u> Begründung: 2-geschossige Garderobengebäude sollen erstellt werden können. Neue traufseitige Fassadenhöhe auf 7,5 m.
43	ZöN D: Sektoren	Verschiedene Nutzungen innerhalb der ZöN sind mit Sektoren abzu- grenzen, insbesondere die Abgrenzung zw. Südwest und Nordost.	<u>Es wird wie eine Sektorentrennung entlang des Grienwegs vorgenommen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
44	ZöN D: Masse	Die baupolizeilichen Masse für die Erweiterung fehlen.	<u>Die bestehenden Anlagen können erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden.</u>
45	ZöN D: unübb. Flächen	Für unüberbaute bzw. ungenutzte Flächen (ab 1'500 m ²) ist eine hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.	Alle Flächen haben eine konkrete Nutzung, teilweise ohne Überbauung (Sportflächen, Parkplätze, etc.). <u>Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen.</u>
46	ZöN F: Masse	Die Angaben zu den Abständen fehlen und die Erhöhung der Gebäudehöhe von 4m auf 8m (Fh tr) ist zu begründen.	<u>Das Baureglement wird um ein Abstandsmass und der Erläuterungsbericht um eine Begründung ergänzt.</u> Begründung: 2-geschossige Friedhofsgebäude sollen erstellt werden können. Festlegung der traufseitigen Fassadenhöhe auf 7,5 m, GA 4 m.
47	ZöN G: Masse	Die baupolizeilichen Masse für die Erweiterung fehlen. Was passierte mit der ZöN G? Wurde diese in die UeO integriert?	Die ZöN G ist Teil der «UeO Walperswilmatte» vom 25. Januar 1993. <u>Wird im BR neu als Hinweis aufgeführt.</u>
48	ZöN I: Masse	Die baupolizeilichen Masse für die Erweiterung fehlen.	<u>Erweiterungen sind nicht mehr zulässig, die Bestimmungen werden geändert.</u> Erklärung: Gemäss aktueller Bewilligungspraxis des AGR dürfen zu Schiessanlagen gehörige Aufenthaltsräume maximal 5 m ² Geschossfläche je Scheibe umfassen. Vorliegend wird diese Vorgabe deutlich überschritten und zusätzliche Erweiterungen sind deshalb auszuschliessen.
49	ZöN J bis R: Hinweisend	Sind nicht im BR sondern anderswo festgelegt. Im BR entweder streichen oder als Hinweis.	<u>Werden im BR neu als Hinweis aufgeführt.</u>
50	ZöN U: Sektoren	Verschiedene Nutzungen innerhalb der ZöN sind mit Sektoren abzugrenzen.	<u>Es wird eine Sektorenbildung vorgenommen.</u> <u>Sektor für Feld mit Baute. Sektor für Rest.</u>
51	ZöN U: Masse	Die baupolizeilichen Masse für die Erweiterung fehlen.	<u>Sektor 1: Erweiterung bestehender Bau um bis zu 30% der GfO bei Fh tr von 7.5 m und GA von 4 m.</u> <u>Sektor 2: Kleinbauten sind zugelassen.</u>

2.7 Anhang 2 ZPP

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
52	ZPP Allgemein: Sektoren	Bei ZPP mit einer Unterteilung in Sektoren sind diese im Zonenplan abzugrenzen, zu bezeichnen und wo nötig zu vermessen.	<u>Wird geändert.</u>
53	ZPP Allgemein: Nutzungsmasse	Auf generelle Festlegungen wie: «Es gelten die Vorschriften der Zone X» ist zu verzichten, da die ZPP in diesem Fall keine Berechtigung hätte (Art. 73 Abs. 2 BauG). Festzulegen ist in jedem Fall ein präzises Nutzungsmass.	Bei bestehenden ZPP mit bestehender UeO wird in Absprache mit dem AGR auf eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen verzichtet.
54	ZPP Allgemein: Grundrechtsprüfung	Im Zusammenhang mit einem qualifizierten Verfahren ist nachzuweisen, dass die Pflicht der Grundrechtsprüfung nach Art. 36 BV standhält. Sind das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit gegeben? Die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens ist nachvollziehbar zu begründen.	Vgl. Nr. 28. <u>Gilt neu nur für Stufe UeO.</u>
55	ZPP 7: Sep. Verfahren	Es wird auf den VP-Bericht vom 26.2.2020 verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
56	ZPP 10	Abs. 3, 2. Lemma: Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG gelten Detailhandels-einrichtungen als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. Anstelle der Verkaufsfläche wird heute die Geschossfläche verwendet, an welche die unterirdischen Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen nicht angerechnet, die Lagerflächen jedoch angerechnet werden. Die Klammerbemerkung ist somit zu streichen und die GfO durch «Geschossfläche GF» zu ersetzen.	Die entsprechenden Bestimmungen zu den Verkaufsflächen resp. den Flächen für Detailhandelsnutzungen werden an das geänderte übergeordnete Recht angepasst. Der neue Berechnungsmodus führt dazu, dass im Maximalwert von neu 8'750 m ² Fläche für Detailhandelsnutzungen auch die Lagerflächen und Nebenräume integriert sind und die Flächen für Heim + Hobby, Mall und Kassenbereiche zu 100% statt zu 50% an den Maximalwert angerechnet werden. materiell erfährt die ZPP 10 keine Änderung.
57	ZPP 12: ISOS	Bei Anpassungen von Planungsgrundlagen ist das ISOS konsequent zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem ISOS ist somit im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in der ZPP zu verankern.	Ergänzung ZPP-Bestimmung: Die Potenziale für eine Neubebauung sind unter Berücksichtigung des ISOS zu bestimmen. Zur Qualitätssicherung ist die Fachberatung beizuziehen. Fachberatung nach Art. 431 BR
58	ZPP 13: Sektoren	Für den westlichen und östlichen Arealteil sind separate Sektoren und eine Nutzungsziffer festzulegen.	ZPP wurde genehmigt und gebaut. Keine Änderung.
59	ZPP 14: Lärm	Die Lärmschutzfrage kann nicht gänzlich ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden, da zum einen auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden kann (vgl. Art. 93 BauG) und zum anderen da auch bereits das grundsätzliche Massnahmeergreifen in der ZPP festgelegt werden muss.	Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO oder im Baubewilligungsverfahren entsprechende Massnahmen vorzusehen. ZPP wurde in letzter OPR genehmigt. Die ZPP wird materiell nicht geändert. Keine Anpassung.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		Schon auf der ersten Stufe der Nutzungsplanung muss feststehen, dass im Rahmen einer späteren Planung eine geeignete Lösung gefunden werden kann (Machbarkeitsnachweis).	
60	ZPP 15: Sektoren	Für die drei Bereiche sind Sektoren mit Nutzungsziffern festzulegen.	Die drei Bereiche werden mittels Parzellennummer im BR genannt. Diesen werden jeweils Nutzungsarten und -masse zugewiesen. Wird nicht geändert.
61	ZPP 15: Lärm	Es ist der Machbarkeitsnachweis für die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe zu erbringen.	ZPP wurde in letzter OPR genehmigt. Die ZPP wird materiell nicht geändert. Keine Anpassung.
62	ZPP 16 Abs. 3: Attika	Rückversetzung auf einer Seite mindestens 2m.	<u>Wird geändert.</u>
63	ZPP 17	Diverse Vorbehalte.	Die ZPP 17 Postareal wurde am 10. Juli 2019 vom AGR genehmigt. Keine Anpassungen.
63a	ZPP 18		Anpassung ZPP-Bestimmung: Als Nutzungsart ist die ZPP 18 der Mischzone zugewiesen. Dies bedeutet u.a., dass für Verkaufsflächen max. 1'000 m ² Geschossfläche realisiert werden können. Eine erneute Überprüfung dieses Masses und ein Abgleich mit den Bedürfnissen marktkonformer Detailhandelsformate hat zu einer Anpassung und einer Erhöhung dieses Masses auf max. 1'300 m ² Geschossfläche geführt.
64	ZPP 19: ISOS	Es ist zwingende Voraussetzung, dass das ISOS in der Planung berücksichtigt wird. Der Umgang mit dem ISOS ist somit im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in der ZPP zu verankern.	Ergänzung ZPP-Bestimmung: Der Umgang mit dem ISOS wird in einem zweistufigen Verfahren geregelt. 1. Stufe: Ausloten der Potenziale, 2. Stufe: Qualitätssicherndes Verfahren
65	ZPP 19: Spielplatz	Mit ZPP kann Enteignungstitel nicht geholt werden, ausser der Spielplatz wird vermasst. Ist deshalb besser der ZöN zuzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundeigentümerin ist die Gemeinde, der Zugriff ist gewährt. Keine Anpassungen.

3 Empfehlung und Hinweise

3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
66	Räumliches Entwicklungsbild Aarberg	Die Gebiete Müligass/Mühlefeld, Allmändrieder Nord und Mühlau werden als langfristige Entwicklungsgebiete aufgeführt. Sie stehen in Konflikt mit dem Ziel der Erhaltung der FFF, welche nur unter strengen Bedingungen eingezont werden dürfen. Das räumliche Entwicklungsbild ist in diesem Sinn zu überdenken und ggf. anzupassen.	Die erwähnten Gebiete entstammen dem Richtplan Siedlung und wurden unverändert übernommen. Das räumliche Entwicklungsbild wird nicht angepasst.

3.2 Nutzungszonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
67	Harmonisierung Arbeitszonen	Die Gebiete H1 und H5 liegen ausserhalb der vom ÖV erschlossenen Bereiche. Eine zusätzliche Bushaltestelle auf der Linie 100 Aarberg-Bern könnte die Erschliessung durch den ÖV sicherstellen.	Wird zu Kenntnis genommen. Der Verkehrsrichtplan wird nicht angepasst.
68	Umzonungen: Bäume	Auf der Parzelle 27 (Umzonung U2) stehen grössere Einzelbäume. Bei der Umzonung und anschliessenden Überbauung sollten diese möglichst erhalten oder bei einer notwendigen Fällung vor Ort ersetzt werden.	Heutige Formulierung: «Das prägende Element der Baumdächer analog der heutigen Bepflanzung ist bei der Bebauung zu berücksichtigen und es ist ein hochwertiger Aussenraum zu gestalten.» Ersatzpflanzungen vor Ort sind nach erfolgter Bebauung nicht realistisch. Keine Änderung.
69	Umzonungen: Hecken und Feldgehölze	Die Umzonungen U3, U6 und U7 betreffen möglicherweise geschützte Hecken bzw. Feldgehölze. Je nach Ausprägung ist bei der Bebauung ein Abstand von bis zu 9m einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
70	Umzonungen: U10	Die Umzonung U10 fehlt im Erläuterungsbericht.	<u>Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.</u>
71	Einzungung Bielstrasse	Falls nur der unüberbaute Teil der Parzelle eingezont würde (Gebäude + kA), dann wäre dies möglich.	<u>Die Einzungung wird auf das Gebäude + kA begrenzt.</u> <u>Die Nachweise gemäss Massnahmenblatt A_01 entfallen damit.</u>
72	Störfallvorsorge	Das kantonale Laboratorium (KL) stellt in seinem Fachbericht vom 28. Mai 2020 fest, dass für die Gebiete mit Zonenplanänderungen die Triage aufgrund des Standorts durchgeführt worden ist. Die Störfallrelevanz wurde geprüft und ist nicht gegeben. Damit wird die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge als abgeschlossen betrachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
73	Waldgrenzen: Verzinkerei	Im Bereich der UeO Verzinkerei werden nur Waldgrenzen, jedoch nicht das Waldareal dargestellt. Das Waldareal soll auch innerhalb der UeO dargestellt werden.	<u>Die Korrekturen werden vorgenommen. Das Waldareal wird innerhalb der UeO analog zum USP auch dargestellt.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
74	Waldgrenzen: Aareweg	Im Bereich des Aarewegs Nr. 17-29 wird gerodet. Der neue Verlauf der verbindlichen Waldgrenze muss von der Waldabteilung abgeklärt werden und wird BHP mitgeteilt. Die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze muss im EB abgebildet sein.	<u>Die Waldgrenze wird nach Erhalt der Informationen angepasst (vgl. Nr. 13).</u> <u>Der Erläuterungsbericht wird anschliessend ergänzt.</u>
75	Erweiterungsgebiete	Da die potenziellen Erweiterungsgebiete nicht bereinigt sind, empfehlen wird diese nicht im NZP darzustellen.	<u>Die potenziellen Erweiterungsgebiete werden im NZP nicht eingeblendet.</u> <u>Der Richtplan wird jedoch nicht aufgehoben.</u>
76	Mehrwertabgabe	Sofern in Aarberg ein MWAR besteht, ist dieses dem AGR einzureichen. Die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. Nachweis der Schätzung sind dem AGR zu eröffnen.	<u>Das MWAR von 30. November 2017 muss dem AGR zugestellt werden.</u> <u>Die Verfügungen und Beschlüsse inkl. Nachweise werden dem AGR nach Vorliegen eröffnet.</u>

3.3 Landschaftsinventar

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
77	Fuss- und Wanderwege	Der Verlauf des Wanderwegs im Tschannerain stimmt nicht mit dem Sachplan Wanderroutennetz überein und ist anzupassen.	<u>Der Verlauf wird angepasst.</u>
78	Trockenstandorte	Im Landschaftsinventar – Inhalte Region sind Trockenstandorte aufgeführt. Diese sind als «potenzielle Biotope trocken» in den Plan Inhalte Gemeinde zu überführen.	<u>Die Landschaftsinventarpläne werden angepasst.</u>
79	Hecken-, Feld- und Ufergehölze	Sind grösstenteils korrekt erfasst. Es kommen aber weitere Hecken und Feldgehölze vor, welche nicht erfasst sind (z. B. 2'588'273 / 1'211'830 oder 2'588'844 / 1'211'635, Liste nicht abschliessend). Zudem fehlt im Inventarplan die Ufervegetation (z. B. 2'586'945 / 1'209'390, oder Parzelle 963, 2'587'544 / 1'210'092 oder Parzelle 962, 2'587'357 / 1'209'491) bzw. sie wird als Hecke / Feldgehölz dargestellt (z. B. 2'587'270 / 1'209'577). Bei den aufgeführten Punkten handelt es sich um Beispiele, die Liste ist nicht abschliessend. Hecken / Feldgehölze und Ufervegetation (Ufergehölze) sind auf ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen und mit unterschiedlicher Signatur im Inventarplan darzustellen.	Es werden keine zusätzlichen Standorte überprüft. Es wird nicht weiter zwischen Hecken / Feldgehölzen / Ufervegetation differenziert. Keine Anpassung.
80	Feldgehölz Parz. 520	Auf der Parzelle 520 ist ein Feldgehölz direkt angrenzend an den Wald eingetragen. Es ist zu prüfen, ob es sich um Wald handelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung.
81	Legende	Der Begriff Waldnaturschutzinventar ist durch Waldnaturinventar zu ersetzen.	<u>Legende wird angepasst.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
82	Naturschutzgebiet Alte Aare	Der Perimeter wurde vor kurzem korrigiert und wird im Geoportal aufgeschaltet. Zwischenzeitlich kann er bei der ANF bezogen werden.	<u>Der Perimeter wurde angepasst.</u>

3.4 Schutzzonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
83	Landschaftsschutzgebiet	Im Zuge der Anpassung des USP wird empfohlen die ganze Uferschutzplanung gesamthaft zu überarbeiten.	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 20.
84	Trockenstandorte	Die «potenziellen Biotope trocken» sollen in der Legende als Trockenstandorte von lokaler statt regionaler Bedeutung aufgeführt werden.	<u>Wird angepasst.</u>
85	Hecken, Feld- und Ufergehölze	Hecken/Feldgehölze und Ufergehölze sind mit unterschiedlichen Signaturen zu versehen.	Es wird nicht weiter zwischen Hecken / Feldgehölzen / Ufervegetation differenziert. Keine Anpassung
86	Obstbaumbestände	Die besonders wertvollen Obstbaumbestände des Inventars sollen als Schutzobjekte ausgeschieden werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung.
87	Wildwechselkorridor	Der Wildwechselkorridor ist mit der OPR in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Mit der geforderten Anpassung des Landschaftsschutzgebiets (vgl. Nr. 19), ist die Funktionalität des Wildtierwechselkorridors vorliegend raumplanerisch sichergestellt. Es wird empfohlen den Korridor in Inventarplan und SZP gleich darzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. <u>Die Darstellung wurde geprüft und vereinheitlicht.</u>

3.5 Richtplan Verkehr

Richtplan durch Kanton genehmigt am 24.11.2021

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
88	Koordinationsstand	Sofern ein Richtplan, keine Koordinationsstände aufweist, bedeutet dies, dass Inhalte und Massnahmen eine Festsetzung darstellen.	
89	Verbindlichkeit: Region und Kanton	Wenn der Richtplan nach Art. 68 Abs. 3 BauG auch für regionale Organe und kantonale Behörden verbindlich sein soll, müssen diese zustimmen. Es ist darzulegen, ob dies für den gesamten Richtplan gelten soll oder nur für bestimmte Massnahmen.	
90	Verbindlichkeit: OIK III	Inhalte, die sich auf Kantonsstrassen beziehen, sind für das TBA nicht verbindlich.	
91	Velowege	Die Walperswilstrasse wird fälschlicherweise als kantonale Veloroute dargestellt. Weiter wurden Festlegungen / Typologien nicht aus dem Sachplan Veloverkehr übernommen, was zu Verwirrung führen kann.	
92	Schulwege	Der OIK III empfiehlt, die wichtigen Schulwege rechtlich zu sichern, sofern sie nicht bereits dem Gemeingebrauch gewidmet sind.	

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
93	Netzlücken	Verschiedene Netzlücken werden geschlossen, werden aber auf dem Netzplan Fussverkehr nicht mit eigener Signatur dargestellt.	
94	Sachplan Veloverkehr	Wurde im Mai 2020 aktualisiert, aktuelle Version berücksichtigen.	
95	Parkplatzregime	Wird im Konzeptplan «Strassennetz und Parkierung» aufgeführt und soll daher im Richtplan Verkehr erläutert werden. Massnahmen zu Mobilitätsmanagement und PP-Bewirtschaftung sind zu prüfen.	

3.6 Baureglement

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
96	Einleitung	Der Gewässerraumplan ist ebenfalls Bestandteil der BGO.	<u>Wird ergänzt.</u>
97	Art. 211 Wohnzone	Wohnzonen: Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, ist «erforderliche öffentliche Einrichtungen» zu streichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung.
98	Art. 211 Kernzone	Nicht im NZP eingetragen. Gibt es sie überhaupt?	Ja, sie ist Grundlage der UeO Altstadt.
99	Art. 211 Lärm	Formulierung des Musterbaureglementes übernehmen und entlang der Strassen in einer Bautiefe die ES III festlegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung.
100	Art. 212 GFZo	Die Unterscheidung GFZo und GFZu muss von der Gemeinde definiert werden. Vorschlag: Regelung analog Art. 11c Abs. 3 BauV.	<u>Die Definition der GFZo gemäss BauV wird übernommen.</u>
101	Art. 212 GFZu	Die GFZu kann weggelassen werden, sie wird nicht verwendet.	<u>Der Hinweis zur GFZu wird gestrichen.</u>
102	Art. 212 GH	Die Gesamthöhe soll als Gh statt GH abgekürzt werden.	<u>Die Abkürzung wird geändert.</u>
103	Art. 212 Fussnote 1	Die Fussnote ist unklar.	<u>Der zweite Satz wird gelöscht.</u>
104	Art. 212 Fussnote 3	Die Abkürzung GFo ist in der Hinweisspalte auszuführen.	<u>Die Hinweisspalte wird ergänzt.</u>
105	Art. 213 Abs. 4	Abs. 4 lit a ist identisch mit Abs. 2.	<u>Wird bereinigt.</u>
106	Art. 214 Abs. 1	«mit einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 3.0 m» ist zu streichen. Dies wird in lit. c geregelt.	<u>Wird gestrichen.</u>
107	Art. 214 Abs. 2+3	Eine aGF von 90 m ² wird als gross erachtet. Ist zu begründen oder zu reduzieren. An- und Kleinbauten mit Fh tr > 4 m werden nicht explizit ausgeschlossen. Ist anzupassen.	Status quo wird beibehalten, BMBV-bereinigt. <u>Formulierung wurde angepasst.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
108	Art. 218c Abs 1 lit. c.	Für Gebäude mit Attika ist die Gesamthöhe massgebend. Die Fh a kann als gestalterisches Mass zusätzlich festgelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
109	Art. 218c Abs 1 lit. d.	Die Rückversetzung der Attika wird vom Rand des Dachvorsprungs aus gemessen.	Wird zur Kenntnis genommen.
110	Art. 231 Abs. 2 und Art. 311	Es ist zu definieren, was unter «grösseren» Hochbauten verstanden wird.	<u>Formulierung wurde angepasst.</u>
111	Art. 416 Abs. 4	Mass von 2,5 m wird als sehr hoch erachtet. Zu prüfen.	Wurde geprüft, wird beibehalten.
112	Art. 442	Falls noch nicht in allen Gebieten Fernwärmeleitungen vorliegen, bitte wie folgt ergänzen: «Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird.»	<u>Da die Fernwärmeleitungen bisher erst punktuell vorliegen, wird der Artikel wie vorgeschlagen ergänzt.</u>
113	Art. 524	Unter Hinweisen Art. 41 Abs. 3 NSchG aufführen.	<u>Wird ergänzt.</u>
114	Art. 533	Präzisieren, dass es um kantonale NSG geht.	<u>Wird ergänzt.</u>
115	Art. 601-603	Empfehlung im OgR zu regeln. Ansonsten sicherstellen, dass BR und OgR diesbezüglich übereinstimmen.	Wurde geprüft, wird beibehalten.

3.7 Anhang 1 ZöN

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
116	ZöN: Allgemein	Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG legt die Grundordnung die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der ZöN fest. Dies bedeutet, dass mindestens die Höhe und die Abstände und bei Ein- und Umzonungen eine Nutzungsziffer festzulegen sind.	<u>ZöN werden wo nötig um Masse und Nutzungsziffern ergänzt.</u>
117	ZöN: Allgemein	Bei GH handelt es sich um die Gesamthöhe (Gh).	<u>Die Abkürzung wird angepasst.</u>
118	ZöN B	Im dritten Lemma ist das Wort «Grenzabstand» zu ergänzen.	<u>Wird ergänzt.</u>
119	ZöN T	Wenn ein Bedarf für Parkieranlagen besteht, ist dieser nachzuweisen und in den Zweck der ZöN T aufzunehmen.	<u>Der Zweck wird ergänzt.</u> Die Parkieranlage besteht bereits und wird durch die BesucherInnen der Sporthalle genutzt. Es handelt sich damit um eine Nachschreibung der heutigen Nutzung. Ein Ausbau der Parkplätze ist nicht vorgesehen.

3.8 Anhang 2 ZPP

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
120	ZPP 4 Abs. 2	Die Formulierung am «westlichen Arealrand» ist nicht eindeutig.	Keine Änderung.
121	ZPP 5 Abs. 2	In der Aufzählung zum Sektor B sollte nach «Beherbergung» wohl ein Punkt stehen.	<u>Wird korrigiert.</u>
122	ZPP 7 Abs. 7	Hier ist der Verweis anzupassen: Art. 512 statt Art. 18 Abs. 1 BR.	<u>Wird korrigiert.</u>
123	ZPP 8a/b Abs. 2	Es ist zu prüfen, ob es die Kernzone noch gibt.	Ja, die Kernzone ist Grundlage der UeO Altstadt. Wird beibehalten.
124	ZPP 10	Wohnnutzung unter «Art der Nutzung» aufführen und verdichtete Bauweise unter den «Gestaltungsgrundsätzen».	<u>Wird korrigiert.</u>
125	ZPP 10: Detailhandel	Nachweis zur Zulässigkeit wurde mit der UeO Alte Ziegelei erbracht.	vgl. auch Anmerkung Nr. 56
126	ZPP 13 Abs. 5 Lemma 3	Es ist auf den Sektor zu verweisen und nicht auf die W2.	<u>Wird korrigiert.</u>
127	ZPP 15	Es ist zu prüfen, ob es die Kernzone noch gibt.	Die Kernzone ist Grundlage der UeO Altstadt. Wird beibehalten.
128	ZPP 17 Abs. 2	Was ist unter öffentlicher Nutzung zu verstehen? Soll hier der Enteignungstitel geholt werden? Wenn ja, wären die Flächen zu bezeichnen und zu vermessen. Ansonsten wird der Titel erst in der UeO ausreichend zur Enteignung dienen. Für die ZöN-Nutzung wäre zudem der Bedarf nachzuweisen.	Die ZPP 17 Postareal wurde am 10. Juli 2019 vom AGR genehmigt.
129	ZPP 19 Abs. 2	Was wird unter Nutzungen im öffentlichen Interesse verstanden? Geht es hier um Nutzungen im Sinn einer ZöN?	Das Areal mit Verkehrsgarten und Spielplatz ist im Eigentum der Gemeinde, der Zugriff ist gewährleistet.
130	ZPP 20 Abs. 5 Lemma 3	Sofern es sich um eine ZöN-Nutzung handelt, ist der Bedarf nachzuweisen und die Fläche zu vermessen. Ansonsten kann der Enteignungstitel erst in der UeO gewährt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
131	ZPP 21 Abs. 1	Was wird unter «Sicherstellen eines qualifizierten Verfahrens» verstanden?	Wird präzisiert, qualitätssicherndes Verfahren auf Stufe UeO (Gilt auch für ZPP 20).