

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Rüegsau

### Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Müliacher», Sektor Süd



#### Erläuterungsbericht

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2023

---

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Rüegsau  
Rüegsaustrasse 40, 3415 Rüegsausachen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Orthofoto des Areal  
(Quelle: [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch))*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsrechtliche Situation	6
1.2 Vorgehen	6
<b>2. Bebauungs- und Erschliessungskonzept</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>7</b>
3.1 Überbauungsplan	7
3.2 Überbauungsvorschriften	8
<b>4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>11</b>
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	11
4.2 Nachweis nach Art. 93 Abs. 5 BauG	11
4.3 Ortsbild und Landschaft	14
4.4 Verkehr und Erschliessung	14
4.5 Naturgefahren	15
4.6 Lärm	17
4.7 Gewässerschutz	17
4.8 Weitere Themen	17
<b>5. Verfahren</b>	<b>18</b>
5.1 Termine und Zuständigkeiten	18
5.2 Vorprüfung	18
5.3 Öffentliche Auflage	18
5.4 Beschlussfassung und Genehmigung	18



## 1. Ausgangslage

Das Areal Müliacher liegt im südöstlichen Teil des Dorfs Rüegsau und ist Teil der im Jahr 2010 im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision erlassenen ZPP Nr. 1 «Müliacher». Ganz im Westen auf Parz. Rüegsau Gbbl.-Nr. 1428 wurde kurze Zeit später ein Einzelvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG bewilligt und realisiert. Die restliche Fläche im Eigentum der Einwohnergemeinde liegt bis heute brach; verschiedene Anläufe für eine Überbauungsordnung resp. für eine Veräusserung sind gescheitert. Nun stehen Interessenten für den Erwerb von gut 1'200 m<sup>2</sup> Bauland im süd-westlichen Teil der ZPP bereit.

Eine erneute Ausnahme im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG ist nicht möglich, der Begriff «Einzelvorhaben» ist im Wortsinn auszulegen. Voraussetzung für eine Bebauung eines weiteren Teils des ZPP-Perimeters ist somit der Erlass einer Teil-Überbauungsordnung. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang Art. 93 Abs. 5 BauG, wonach dargetan sein muss, dass sich eine teilweise Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.



Abb. 1 Das Areal aus der Vogelperspektive (Bildmitte) mit dem Dorf Rüegsau mit der Kirche und dem Friedhof (Quelle: [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch)).

## 1.1 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Müliacher» zugeordnet. Die ZPP-Bestimmungen im revidierten Baureglement<sup>1</sup> (Art. 312 BR) lauten wie folgt:

Zweck	<sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Müliacher» bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung.
Art und Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. Die übrigen baupolizeilichen Masse (exkl. Grenzabstände) richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2.
Lärm	<sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften der ES II.

## 1.2 Vorgehen

Mit der vorliegenden Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beiden geplanten Wohnbauten geschaffen werden. Dazu wird für das beanspruchte Teilgebiet der ZPP eine Teil-Überbauungsordnung nach Art. 93 ff. BauG erlassen.

## 2. Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Bebauung	<p>Im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung sind zwei gleichartige, jeweils in der Höhe und in der Situation gestaffelte Wohnhäuser geplant.</p> <p>Die hangseitig liegenden Gebäudeteile verfügen über ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (Kniestockhöhe 1.6 m). Die Dächer der strassenseitigen 1-geschossigen Gebäudeteile sollen als Terrasse genutzt und teilweise intensiv begrünt werden können.</p>
----------	---

---

<sup>1</sup> Die revidierte Ortsplanung wurde am 21. September 2022 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. Dezember 2022 beim Kanton zur Genehmigung eingereicht

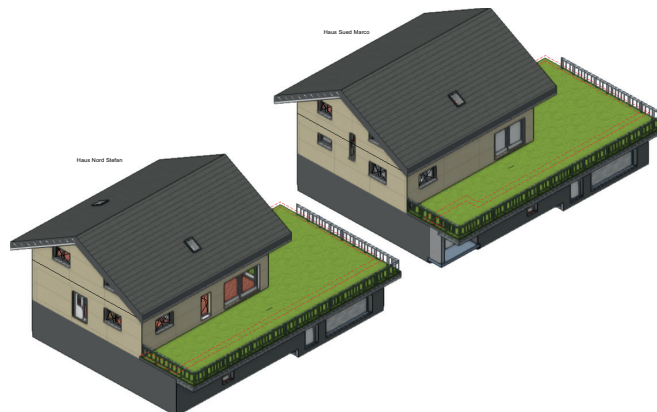


Abb. 2 Visualisierung der beiden Wohnhäuser, Blickrichtung Südost (Quelle: Emanuel Haldi Planung/Bauführung)



Abb. 3 Ansicht der beiden Wohnhäuser von Westen (Mühlegasse)  
(Quelle: Emanuel Haldi Planung/Bauführung)

#### Erschliessung

Die beiden Wohnhäuser werden ab der Mühlegasse erschlossen. In den Untergeschossen ist jeweils eine Garage mit einem Abstellplatz vorgesehen, je ein zusätzlicher Abstellplatz ist im Erschliessungsbereich an der Mühlegasse vorgesehen. Der Zugang zu den beiden Häusern erfolgt direkt ab der Mühlegasse (Gebäude Süd) resp. über einen kurzen Fussweg entlang der nordseitigen Fassade (Gebäude Nord).

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung (UeO) besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

#### 3.1 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt die Baubereiche, die Aussenräume und die Erschliessung sowie den Bereich für Massnahmen zur Gefahrenbehebung.

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

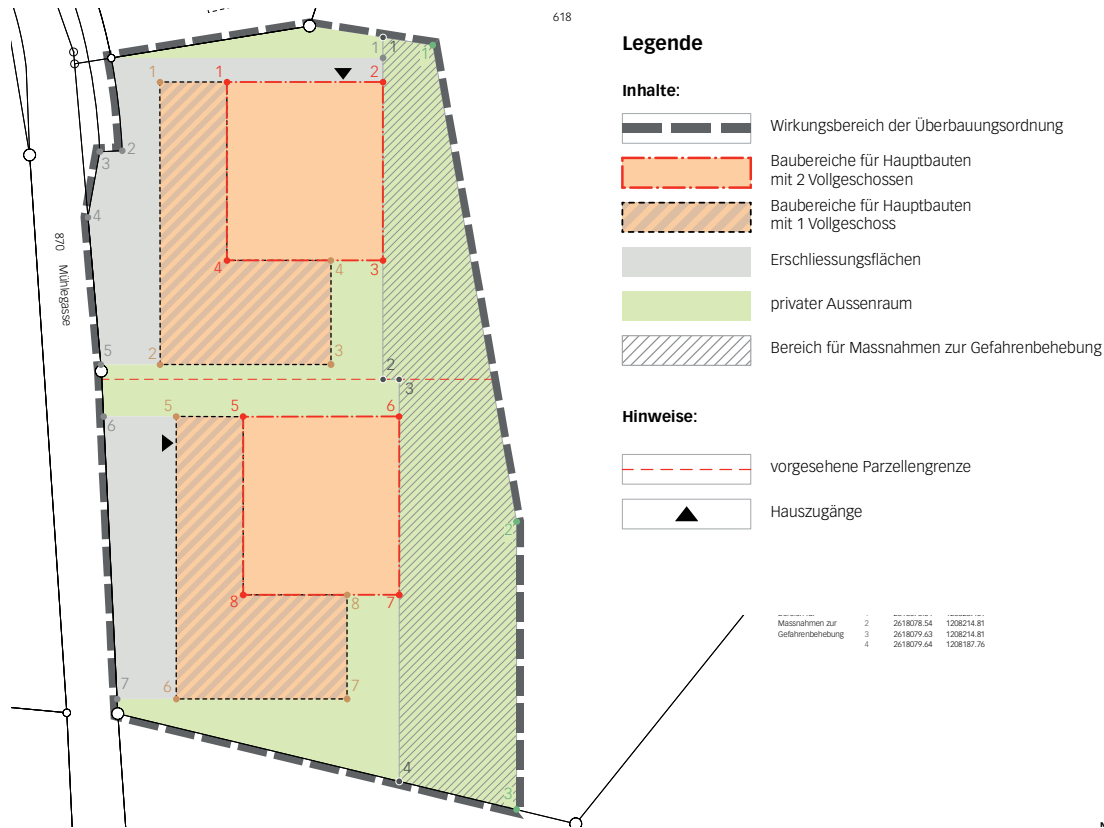


Abb. 4 Überbauungsplan mit Legende

### 3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) enthalten die konkreten Vorgaben zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie umfassen Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu einzelnen umweltrechtlichen Belangen.

#### 3.2.1 Art und Mass der Nutzung

**Art der Nutzung** Die zulässige Nutzung ist in den Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 «Müliacher» festgelegt und wurde in die Vorschriften der Teil-Überbauungsordnung übernommen. Zugelassen sind demnach Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzone.

**Mass der Nutzung, Baubereiche** Das Mass der Nutzung wird ebenfalls gemäss der ZPP resp. den Bestimmungen zur Wohnzone W2 geregelt, wobei die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) für die vorliegende Teil-Überbauungsordnung aufgrund der besonderen Gegebenheiten etwas tiefer festgelegt wird (GFZo 0.35 statt 0.45, vgl. Ziff. 4.1). Zudem gilt für die Baubereiche mit 2 Vollgeschossen eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m. Diejenige von Baubereichen mit 1 Vollgeschoss wird auf 5.0 m beschränkt. Die 1- und 2-geschossigen Gebäudeteile gelten als gestaffelte Gebäude im



Sinne des Baureglements, d.h. die Vollgeschosszahl und die Fassadenhöhe traufseitig wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Die Länge der Baubereiche ist kleiner als die max. Gebäudelänge in der Wohnzone W2, so dass sich eine Regelung erübrigt.

Für das Untergeschoss gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement. Entsprechend zählt dieses nicht als Vollgeschoss, wenn OK Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.4 m über dem massgebenden Terrain liegt.

Die Dächer der Baubereiche für Hauptbauten mit 1 Vollgeschoss können als begehbare Terrassen ausgestaltet resp. begrünt werden.

Vorspringende  
Gebäudeteile

In Bezug auf vorspringende Gebäudeteile werden ebenfalls die Bestimmungen gemäss Baureglement übernommen und mit Bezug zu den Baubereichen präzisiert (vgl. Art. 215 revidiertes BR). Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Vortreppen sowie Balkone. Diese dürfen höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen.

Offene Gebäudeteile dürfen den Anteil von 50 Prozent des entsprechenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten, Erker lediglich 1/3.

An- und Kleinbauten

Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung sind An- und Kleinbauten gemäss Art. 215 Abs. 3 des revidierten Baureglements zulässig. Demnach gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m, sofern die anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup> und die Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m beträgt. An- und Kleinbauten gemäss Art. 3 und 4 BMBV sind unbewohnt und enthalten lediglich Nebennutzflächen.

Lärmschutz

Es gelten die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.2.2 Gestaltung

Baugestaltung

Gemäss einem Grundsatzartikel sind Gebäude und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei sind insbesondere die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Dachform, Dachaufbauten

Für Hauptgebäude wird die Dachform auf symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 und 40 Grad festgelegt (vgl. Art. 413 revidiertes BR). Auch für die Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements (vgl. Art. 414 revidiertes BR).

Umgebungsgestaltung

Auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung werden die Grundsätze in einem Artikel geregelt: Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu

gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Versiegelte Flächen sind zu minimieren, befestigte Flächen soweit möglich sickerfähig auszugestalten.

Privater Aussenraum Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient den Bewohner/-innen als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Terrain Es ist vorgesehen, die beiden Gebäude in den Hang einzubetten, womit insbesondere hangseitig Terrainanpassungen notwendig sind, welche mit den entsprechenden Bestimmungen ermöglicht werden.

### 3.2.3 Erschliessung und Parkierung

Arealzufahrt Die Arealzufahrt erfolgt direkt ab der Mühlegasse über die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche. Diese dient als Garagenzufahrt, der Parkierung, als Standort für die Entsorgung und als Wegverbindung zu den Gebäuden. Sie ist ebenfalls sickerfähig auszugestalten.

Parkierung Sowohl für die Parkplätze als auch für die Veloabstellplätze gelten die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Art. 49 ff. resp. Art. 54c BauV). Die Autoabstellplätze sind gebäudeintegriert in den Baubereichen vorzusehen. Pro Baubereich ist zusätzlich ein unüberdeckter Abstellplatz im Bereich der Erschliessungsfläche zulässig. Die Veloabstellplätze sind in den Baubereichen oder in den Bereichen der Erschliessungsflächen sicherzustellen; wenigstens die Hälfte ist zu überdachen (Art. 54c Abs. 2 BauV).

### 3.2.4 Umwelt

Naturgefahren Das revidierte Baureglement legt in Art. 415 Abs. 6 fest, dass Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, in Grund- und Aufriss zu gliedern sind. Die maximale Länge von Stützmauern ist gemäss Baureglement auf 30.0 m und die maximale Höhe auf 1.7 m beschränkt.

Damit die im vorliegenden Fall zwingend notwendigen Stützmauern möglich sind, wird die maximale Länge in Art. 18 Abs. 2 UeV auf 45 m festgelegt. Die zulässige Höhe von 1.7 m wird mit den vorgesehenen Stützmauern nicht überschritten und muss in der Teil-Überbauungsordnung nicht spezifisch geregelt werden.

Weitere Ausführungen: vgl. Kap. «4.5 Naturgefahren».

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht**

Bund	Die planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben des Bundesrechts werden eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Neueinzonung und es werden keine Fruchtfolgefläche beansprucht. Mit der Entwicklung des Areals wird der Vorgabe der Baulandmobilisierung (Art. 15a RPG: Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) Rechnung getragen.
Kanton	<p>Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere die aus den Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes abgeleiteten Grundsätze. So wurde bereits im Rahmen der Festlegung der Bestimmung der Zone mit Planungspflicht Nr. 1 «Müliacher» eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.45 aufgenommen.</p> <p>Der gesamte Wirkungsbereich der ZPP umfasst eine Fläche von 12'028 m<sup>2</sup>, womit insgesamt eine Geschossfläche oberirdisch (GFO) von mindestens 5'412 m<sup>2</sup> zu realisieren ist. Der Wirkungsbereich der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung umfasst eine Fläche von 1'247 m<sup>2</sup> (gut 10 Prozent), wobei diese Fläche auch einen Bereich abdeckt, welcher für Massnahmen zur Hangsicherung dient und deshalb nicht baulich nutzbar ist. Bezogen auf die gesamte Fläche des Wirkungsbereichs müsste eine GFO von rund 561 m<sup>2</sup> sichergestellt werden. Mit der geplanten Überbauung wird eine GFO von ca. 450 m<sup>2</sup> realisiert werden. Somit wird die geforderte GFO für diesen Bereich um rund 110 m<sup>2</sup> unterschritten. In Bezug auf die in der ZPP gesamthaft zu realisierende GFO entspricht dies einem Anteil von lediglich 2 Prozent. Das «Defizit» wird somit ohne weiteres im restlichen Bereich der ZPP ausgeglichen werden können, so dass die haushälterische Bodennutzung sichergestellt ist. Im Rahmen einer zweiten Teil-UeO, für den restlichen Perimeter der ZPP, wird somit nachzuweisen sein, dass die leicht erhöhte GFZo sichergestellt wird.</p>
Region	Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz und im Agglomerationsprogramm Burgdorf (4. Generation) sind keine Massnahmen aufgeführt, welche die vorliegende Planung betreffen.
Gemeinde	Die vorliegende Planung wurde unter Berücksichtigung der revidierten Unterlagen zur baurechtlichen Grundordnung (Stand Genehmigungsverfahren) und dem Leitbild der Gemeinde Rüegsau von 2018 erarbeitet.

### **4.2 Nachweis nach Art. 93 Abs. 5 BauG**

Gemäss Art. 93 Abs. 5 BauG gilt, dass im Fall einer Teil-Überbauungsordnung aufgezeigt werden muss, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) einfügt.

Für die verbleibende Fläche der ZPP 1 «Müliacher» bestehen aktuell keine Bauabsichten. Zum Nachweis der Einbettung der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung in die Gesamtplanung kann auf den Entwurf einer Überbauungsordnung aus dem Jahr 2011 abgestützt werden. Die entsprechenden Analysen führten zu zwei wesentlichen Erkenntnissen:

- Die Verkehrserschliessung des Wirkungsbereichs der ZPP muss von Norden her erfolgen.
- Entlang des westlichen Rands des Perimeters resp. angrenzend an die erste Bautiefe ist die Ausbildung einer Steilböschung notwendig.



Abb. 5 Entwurf Überbauungsplan von 2011: In hellgrün die Steilböschung, in braun die geplante Erschliessung von Norden her (Quelle: Atelier Schneider Partner AG)

Grund dafür ist die vorherrschende Topographie: Während das Terrain entlang der westlichen Perimetergrenze steil ansteigt (Höhenunterschied 15 bis 20 m, vgl. Abb. 6), ist die übrige Fläche weitgehend eben (Höhendifferenz max. 5 m, vgl. Abb. 7).

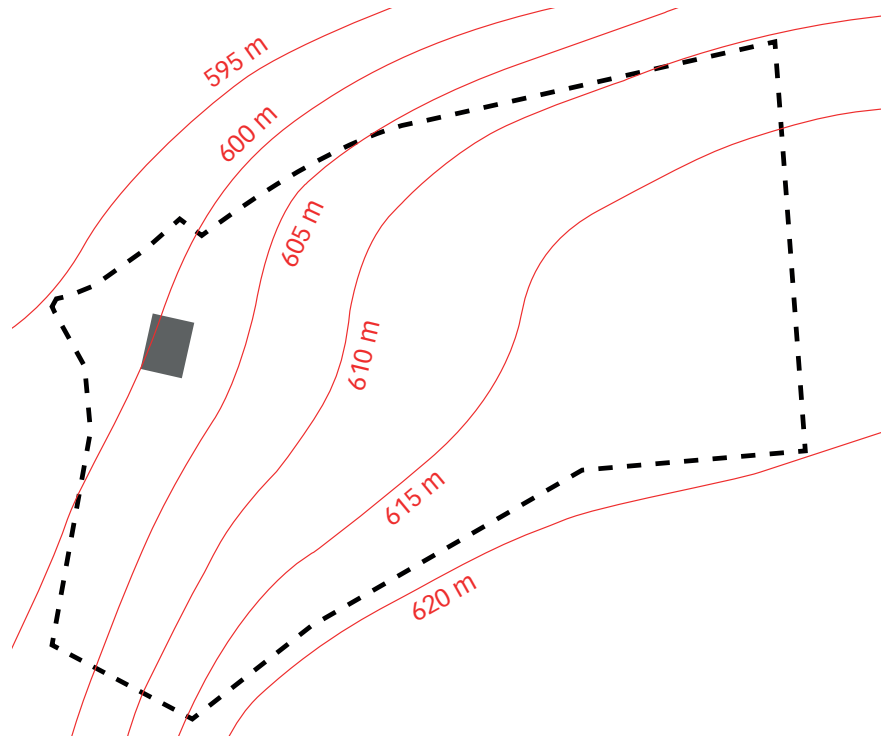


Abb. 6 Höhenlinien



Abb. 7 Blick ab der Mühlegasse Richtung Südosten auf den Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung



Abb. 8 Blick von Osten her über den ebenen Bereich der ZPP

Der Entwurf des Überbauungsplans von 2011 sieht entlang der Mühlegasse eine Bebauung mit zwei Volumen analog zur vorliegenden Teil-Überbauungsordnung vor. Unmittelbar daran anschliessend ist zur Überwindung des beträchtlichen Höhenunterschieds eine Steilböschung vorgesehen. Dank dieser Massnahme können die Terrainveränderungen auf einen relativ schmalen Streifen konzentriert und entsprechend minimiert werden. In der Fläche oberhalb der Steilböschung lässt sich so eine rationelle Erschliessung und eine massvoll verdichtete Überbauung realisieren (die entsprechenden Elemente im Plan von 2011 gelten explizit nicht als Konzept oder als Massstab und sind entsprechend unbeachtlich).

Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung resp. die beabsichtigte Bebauung einer Bautiefe entlang der Mühlegasse mit zwei Gebäuden entspricht einer ersten Etappe der Arealentwicklung und lässt hinsichtlich der weiteren Planung alle realistischen und zweckmässigen Optionen offen. Inwiefern die dem Entwurf von 2011 zugrunde liegende Zufahrtslösung dereinst zum Tragen kommt, kann an dieser Stelle offen bleiben.

### 4.3 Ortsbild und Landschaft

Bauinventar

Das Areal Müliacher liegt ausserhalb der Baugruppe A «Rüegsau» gemäss Bauinventar. Im dazugehörigen Objektblatt wird diese wie folgt beschrieben: «Die Siedlungsstruktur wird einerseits geprägt durch einen Kranz von Bauten am Fuss des Kirchhügels, zum anderen durch die entlang der gerade verlaufenden Durchgangsstrasse aufgereihten Bauten. Die Kirche mit grossem Dachreiter und das Pfarrhaus liegen etwas erhöht am Rand einer Geländeterrasse».

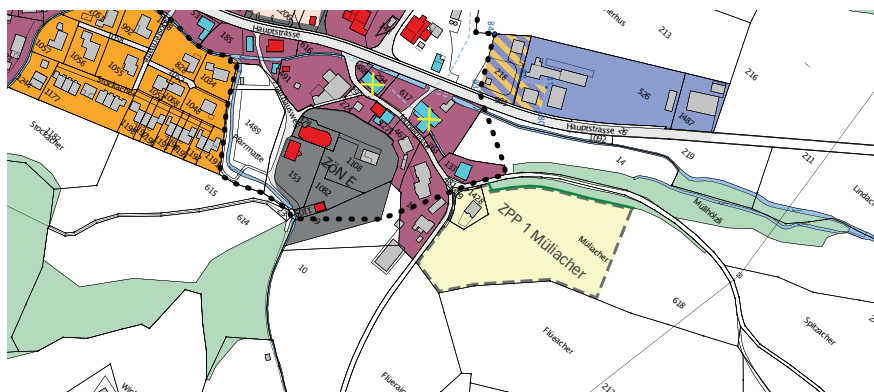


Abb. 9 Auszug Zonenplan Stand November 2022 mit erhaltenswerten (blau) und schützenswerten (rot) Gebäuden und dem Ortsbildschutzgebiet zur Baugruppe «A», Rüegsau (Quelle: Geoportal des Kantons)

Die geplanten Einfamilienhäuser orientieren sich an den bestehenden Volumen in der Nachbarschaft und fügen sich mit der Einbettung in den Hang in das Ortsbild ein. Die als erhaltenswert eingestufte Schmiede an der Mühlegasse 9 (K-Objekt) wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die Gebäude Dorf 124 und 129 werden im Rahmen der laufenden Revision des Bauinventars aus diesem entlassen.

### 4.4 Verkehr und Erschliessung

Erschliessung MIV

Die Erschliessung erfolgt über die Mühlegasse, welche als Basiserschliessung gilt und im Eigentum der Einwohnergemeinde Rüegsau ist. Mit dem Neubau der beiden Wohnhäuser werden maximal vier neue Abstellplätze geschaffen, welche zu einem vernachlässigbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Damit sind keine neuen Anlagen oder bauliche Anpassungen notwendig und das Vorhaben erweist sich in Bezug auf die Verkehrserschliessung als unproblematisch.

Öffentlicher  
Verkehr

In ca. 350 m Fusswegdistanz liegt die Haltestelle «Rüegsau, Dorf», von wo der Bus Nr. 471 im Stundentakt in Richtung Bahnhof Hasle-Rüegsau resp. Affoltern-Weier verkehrt. Das Planungsgebiet zählt damit zur Erschliessungsgüteklasse E und gilt als mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.



Abb. 10 Gebiet mit ÖV-Erschliessungsgüteklasse E (gelbe Fläche) mit Buslinie Nr. 471 (orange Linie) (Quelle: Geoportal des Kantons)

#### 4.5 Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt aufgrund der vorhandenen Rutschgefahr zu einem Grossteil in einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet»). In solchen Gefahrengebieten dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

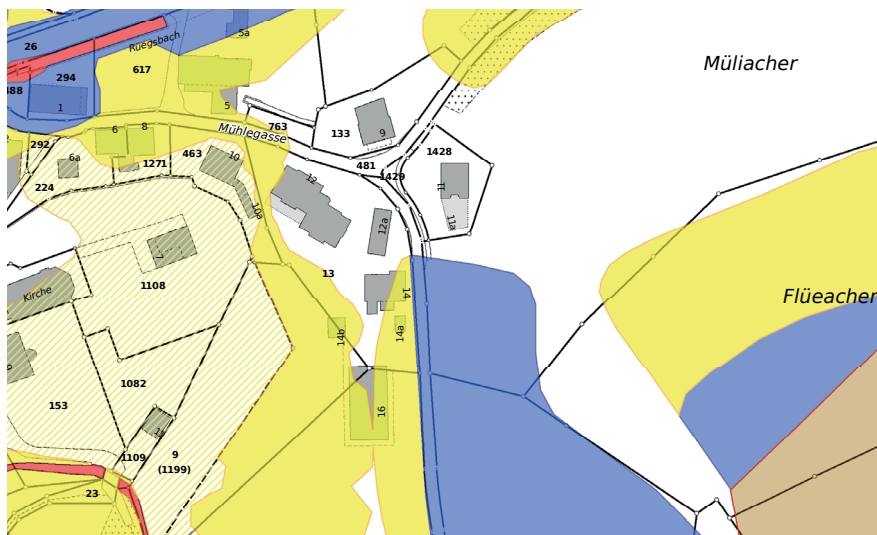


Abb. 11 Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoportal Kanton)

Es ist vorgesehen rückwärtig zu den Gebäuden den Hang mittels Stützmauern zu sichern, wodurch die Rutschgefahr durch die Bebauung behoben werden kann. Der nachfolgende Plan zeigt die Situation mit den zwei resp. drei in Grund- und Aufriss gegliederten Stützmauern. Die beige Fläche (110.15 m<sup>2</sup>) in der nachfolgenden Abbildung umfasst den Bereich, welcher für zusätzliche Stützmauern benötigt wird. Die grüne Fläche im Osten (51.50 m<sup>2</sup>) und die Fläche in rosa im Süden (ca. 81 m<sup>2</sup>) werden zusätzlich für Terrainanpassungen benötigt, damit das bestehende Terrain an das neue Terrain angeschlossen werden kann. Damit umfasst der benötigte Bereich für Terrainanpassungen eine Fläche von gut 243 m<sup>2</sup>.

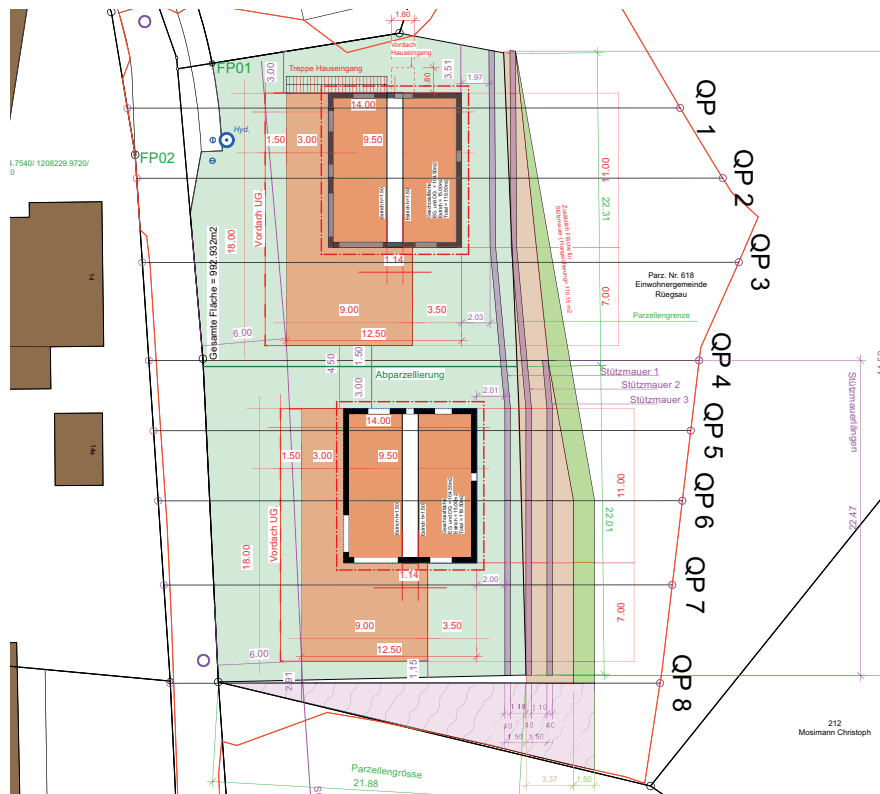


Abb. 12 Situation mit drei Stützmauern im Süden resp. zwei Stützmauern im Norden und den eingetragenen Querprofilen mit Ergänzung der notwendigen Fläche (orange, grün und rosa); Quelle: Emanuel Haldi, Planung/Bauführung

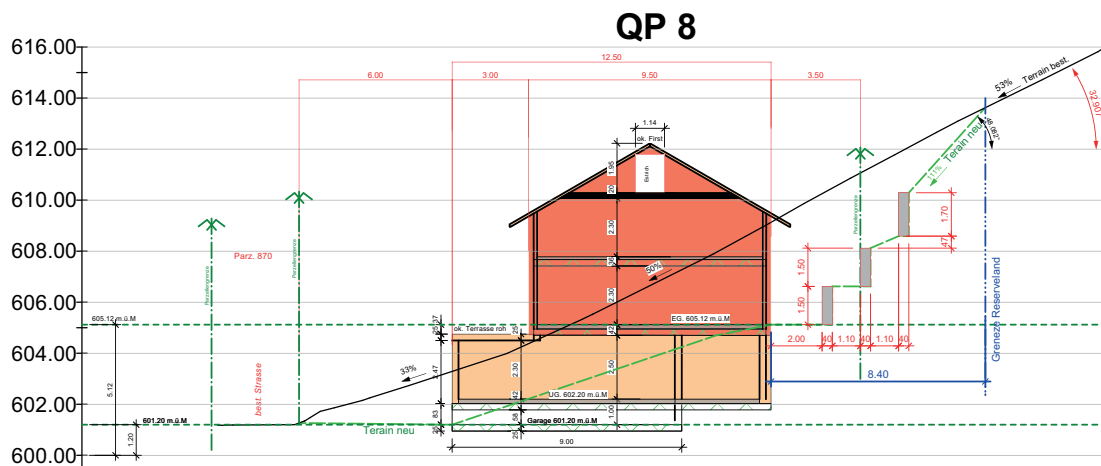


Abb. 13 Querprofil QP 8 (Quelle: Emanuel Haldi Planung/Bauführung)



## 4.6 Lärm

Für den Perimeter der Teil-Überbauungsordnung gelten die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II, welche problemlos eingehalten werden können. Es sind keine weiterführenden Abklärungen oder Lärmschutzmassnahmen notwendig.

## 4.7 Gewässerschutz

Das Areal liegt im Randbereich des Gewässerschutzbereichs A<sub>U</sub>. Im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Mit den beiden in den Hang gebauten Volumen wird die Durchflusskapazität – wenn überhaupt – nur in sehr geringem Masse tangiert, womit keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

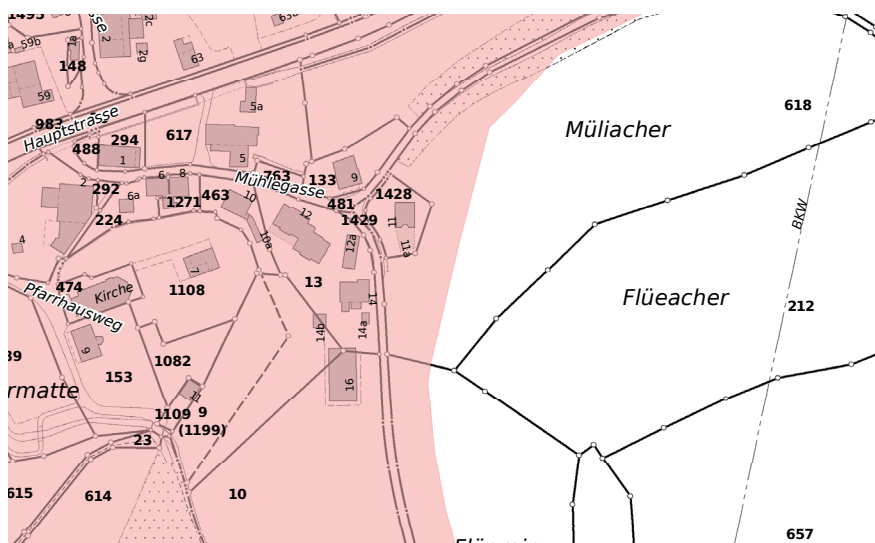


Abb. 14 Gewässerschutzkarte (Quelle: Geoportal Kanton)

## 4.8 Weitere Themen

Für die Teil-Überbauungsordnung sind die Themen Wald, Naturschutz, Gewässer resp. Gewässerraum, Kulturland und Fruchtfolgeflächen, historische Verkehrswege (IVS), Luftreinhaltung, Erschütterung, Altlasten, Strahlung und Störfall nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen.

## 5. Verfahren

### 5.1 Termine und Zuständigkeiten

Der Erlass der Teil-Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG. Gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG wird keine Mitwirkung durchgeführt, da der Überbauungsordnung die Vorgaben einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugrunde liegen. Der Beschluss zur Teil-Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung	bis April 2023
Behandlung in den zuständigen Gremien	Mai 2023
Vorprüfung	Juni bis Oktober 2023
Publikation/Öffentliche Auflage	Januar/Februar 2024
evtl. Einspracheverhandlungen	Februar 2024
Beschluss Gemeinderat	Februar/März 2024
Genehmigung durch Kanton	anschliessend

### 5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der wenigen Vorbehalte angepasst.

### 5.3 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wird die Teil-Überbauungsordnung 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.

### 5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Teil-Überbauungsordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.