

# ZPP 7 Feldheim Überbauungsordnung Teil 2 Ost



Bericht nach Art. 47 RPV

Stand: Oktober 2020

georegio ag  
Bahnhofstrasse 35  
3400 Burgdorf  
034 423 56 39  
wetzel@georegio.ch  
www.georegio.ch

**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Lützelflüh  
Architektur: Viktor Burri Architekten Thun  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, wetzel@georegio.ch, T 034 423 56 39

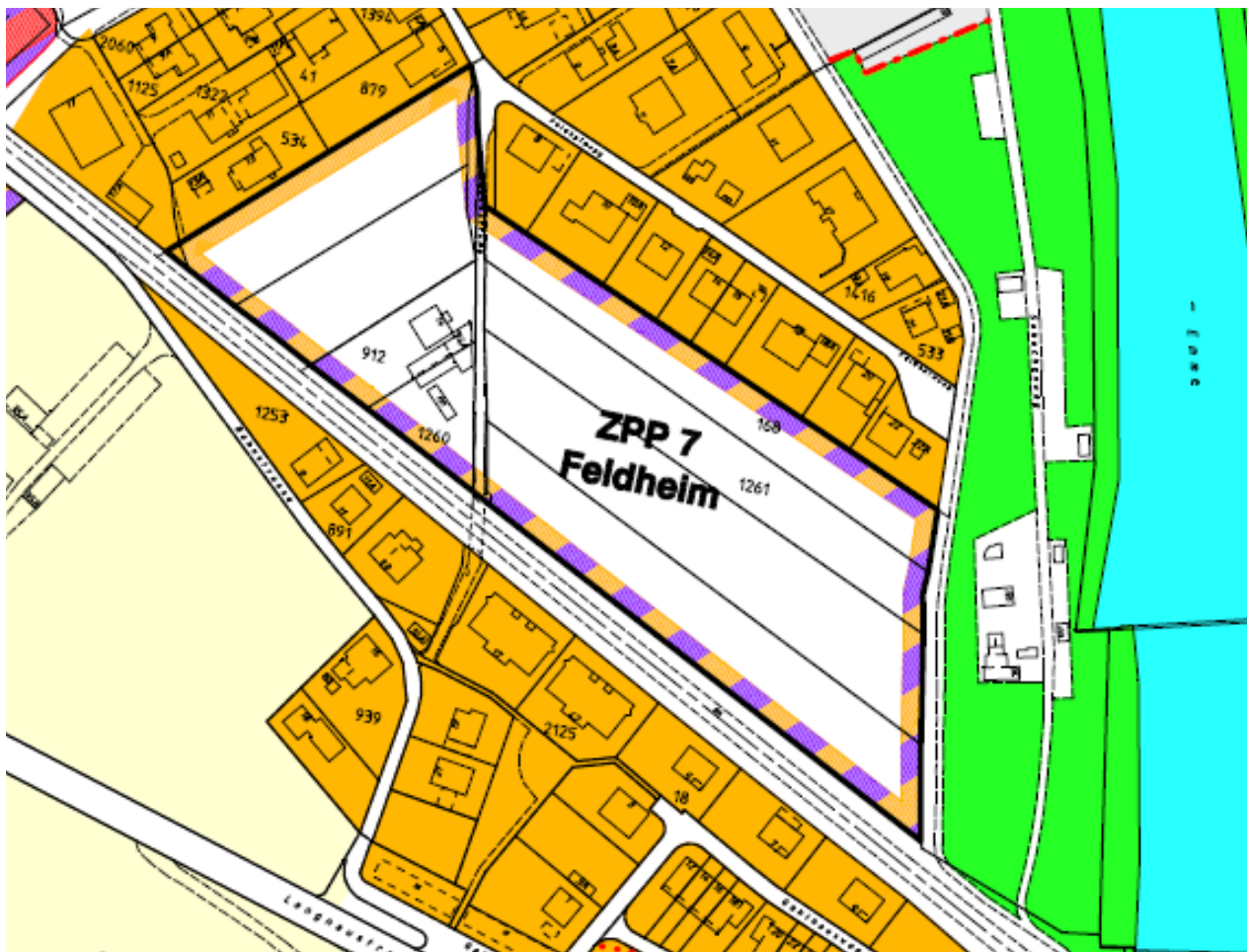
Version	Datum	Inhalt
1	16.10.2020	Entwurf Bericht Art. 47 RPV (öffentliche Auflage)

## 1. Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurden in der Gemeinde Lützelflüh die Parzellen Nrn. 243, 921, 912, 1260, 168, 1261, 242 und 1132 einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Die als «Feldheim» bezeichnete ZPP 7 hat gemäss Baureglement eine attraktive Überbauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern zum Ziel. Die Realisierung soll in zwei Etappen erfolgen, wobei jene im Sektor West bereits mehrheitlich umgesetzt worden ist. Für den westlichen Teil besteht eine Überbauungsordnung (UeO) Teil 1 West.

Aktuell wird im Rahmen einer Teilrevision das Baureglement der Gemeinde Lützelflüh angepasst. Die Vorschriften müssen mit den Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Einklang gebracht werden. Die Dokumente der Teilrevision sind an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 mit einem grossem JA-Stimmenanteil angenommen worden.

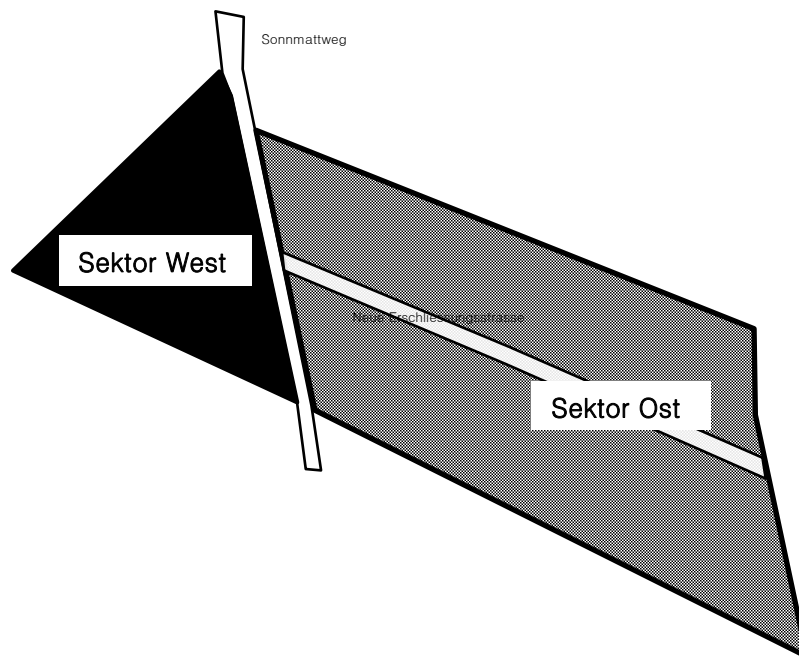
Da aufgrund von Einsprachen noch Änderungen an den Plänen und Vorschriften notwendig waren, mussten die Akten nach der Gemeindeversammlung nochmals publiziert und aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage hat vom 26. Juni bis 26. Juli 2019 stattgefunden. Da gegen die neuen Vorschriften der ZPP Feldheim keine Einsprachen erhoben wurden, konnten die Arbeiten an der Überbauungsordnung Feldheim Ost parallel zum Genehmigungsverfahren der OP-Revision gestartet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung der Teilrevision durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) anfangs 2020 erfolgen wird.



Die Abbildung oben zeigt einen Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Lützelflüh mit dem Perimeter der ZPP 7 Feldheim. Nachfolgend sind die aktuellen Bestimmungen aus dem Baureglement zur ZPP 7 «Feldheim» aufgeführt:

### ZPP 7 «Feldheim»

Planungszweck	1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 "Feldheim" soll eine attraktive Überbauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern realisiert werden.
Etappierung	2 Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen: Feldheim Sektor West und Feldheim Sektor Ost.
Art und Mass der Nutzung	3 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2, wobei in der Etappe Feldheim Sektor Ost, nördlich der neuen Erschliessungsstrasse eine maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von 8 Metern einzuhalten ist.



Innerhalb eines Streifens von 14 Metern ab Gleisachse der BLS dürfen keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsätze	4 Die Bauten und Aussenräume sollen eine hohe Wohnqualität aufweisen. Es ist auf eine einheitliche Volumetrie und architektonische Ausdrucksweise von Haupt- und Kleinbauten zu achten.
-----------------------	---

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen.

Erschliessung	5 Die Überbauung Feldheim wird über die Gewerbe- und den Birkenweg erschlossen. Die Verkehrswege innerhalb der Siedlung sind verkehrsberuhigt auszubilden.
---------------	--



## 2. Zielsetzung und Vorgehen

Bevor das Gebiet Feldheim Ost überbaut werden kann, muss eine rechtskräftige Überbauungsordnung vorgelegt werden. Im Grundsatz richtet sich das Vorgehen zur Erarbeitung von UeO's nach Art. 58 bis 61 BauG (Verfahren für Vorschriften und Pläne), wobei im Falle von ZPP nach Art. 73 BauG auf eine Mitwirkung und auf einen Beschluss durch die Gemeindeversammlung verzichtet werden kann. Die einzelnen Schritte sind:

- Einleitung des Überbauungsplan-Verfahrens: Kontakt Grundeigentümer mit Gemeinde
- Variantenstudien, Entwurf und Auswahl
- Entwurf des Überbauungsplans
- Entwurf der Überbauungsvorschriften
- Kurzbericht zur Planung
- Freigabe UeO durch Gemeinderat zur Vorprüfung
- Vorprüfung
- Bereinigung aufgrund der Vorprüfung (bei Bedarf abschliessende Vorprüfung)
- Verabschiedung durch Gemeinderat
- öffentliche Auflage
- Einspracheverfahren
- Beschluss durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch das AGR

## 3. Inhalte der Planung

### Konzept



Das Planungsgebiet liegt an einer sehr attraktiven Lage zwischen dem Bahnhof Lützelflüh–Goldbach und der Emme. Es ist Teil des Unterdorfs, in dem sich unter anderem die Einkaufsstrasse, das Schwimmbad und das Mehrzweckgebäude der Gemeinde Lützelflüh befinden.

Das Quartier hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt, wobei eine Mischung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden ist. Dieses Konzept soll nun auch in der Teilüberbauung Feldheim Ost übernommen werden:

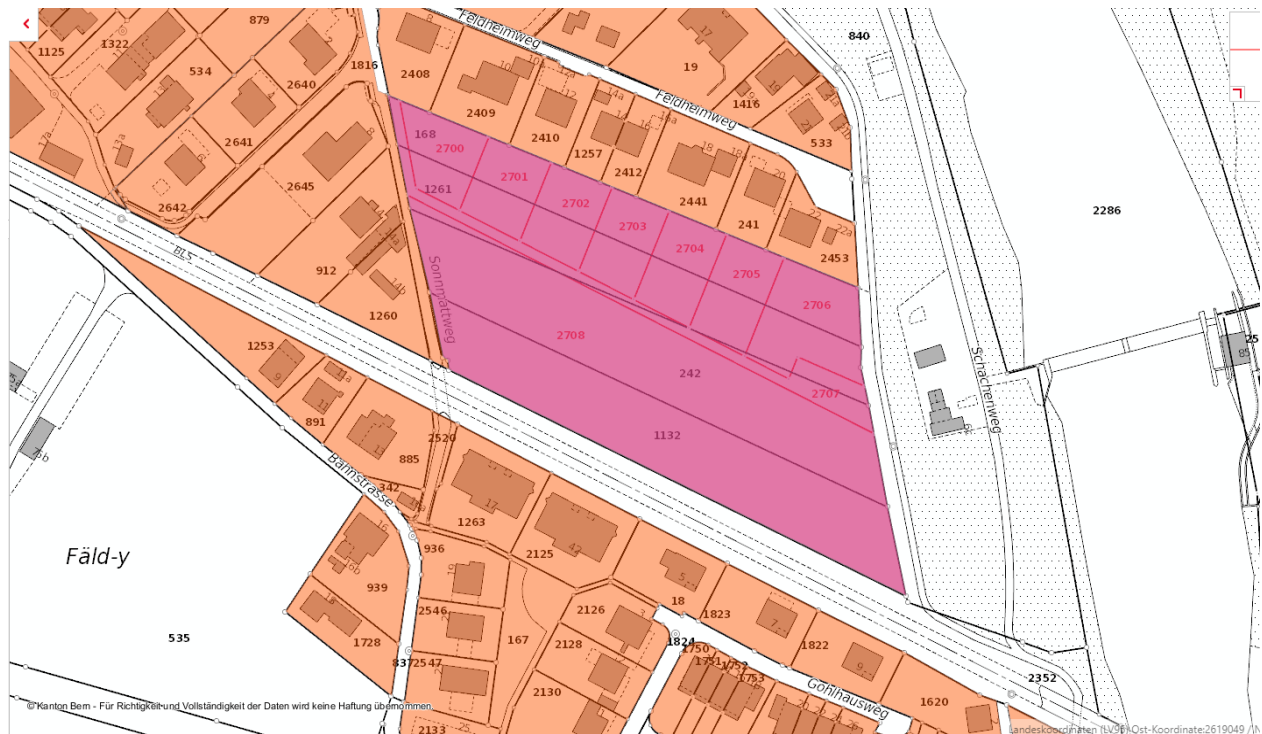
Der nördliche, an ein Einfamilienhausquartier angrenzende Bereich sieht eine Reihe Einzelparzellen mit ebenfalls Einfamilienhäusern vor. Im südlichen Bereich, der an die Bahnlinie grenzt, sind sechs Mehrfamilienhäuser geplant.



## Nutzung

Aufgrund der attraktiven Lage ist primär mit einer Wohnnutzung zu rechnen. Gemäss Vorschriften sind gewisse gewerbliche Nutzungen nach den Bestimmungen von gemischten Zonen des Baureglements Lützelflüh erlaubt.

## Optimale Nutzung



Beim Gebiet der ZPP Feldheim handelt es sich um eine seit langer Zeit eingezonte Fläche, die nun einer Überbauung zugeführt werden soll. Im Geoportal des Kantons wird die Fläche als grössere unüberbaute Bauzone bezeichnet, bei der eine häusliche Bodennutzung zu prüfen ist. Konkret heisst dies, dass für dieses Gebiet in Abhängigkeit des Gemeindetyps eine minimale Nutzungsdichte festzulegen ist. Für die Gemeinde Lützelflüh als «zenturnahes ländliches Gebiet» gilt dabei, dass eine Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.45 auszuweisen ist. Grobberechnungen aus dem Vorprojekt haben ergeben, dass die Überbauung Feldheim Ost zu einer GFZo von 0.53 führen wird. Damit können die Anforderungen zur Mindestdichte eingehalten werden. Die Werte sind im Rahmen der einzelnen Baugesuche zu überprüfen. Die Vorschriften verlangen einen entsprechenden Nachweis der minimalen GFZo von 0.45 (Artikel 6 Abs. 3).

## Erschliessung

Die Erschliessung der neuen Siedlung stützt sich auf das Verkehrskonzept und den Strassenplan. Sie erfolgt direkt ab dem Sonnmatweg. Die Einfamilienhäuser im Norden werden mit einer Stichstrasse mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Parkierung erfolgt individuell auf den jeweiligen Grundstücken in Garagen oder Unterständen.

Die Baubereiche der Mehrfamilienhäuser sind verkehrsfrei. Die Parkierung erfolgt zentral in einer unterirdischen Einstellhalle, die ebenfalls direkt ab dem Sonnmatweg erreichbar ist. Damit werden die Autos möglichst rasch «gesammelt», was sich auch positiv auf die Verkehrssicherheit im Quartier auswirkt.

Im Bereich der Rampe zur Einstellhalle sind Besucherparkplätze geplant.



## Aussenräume

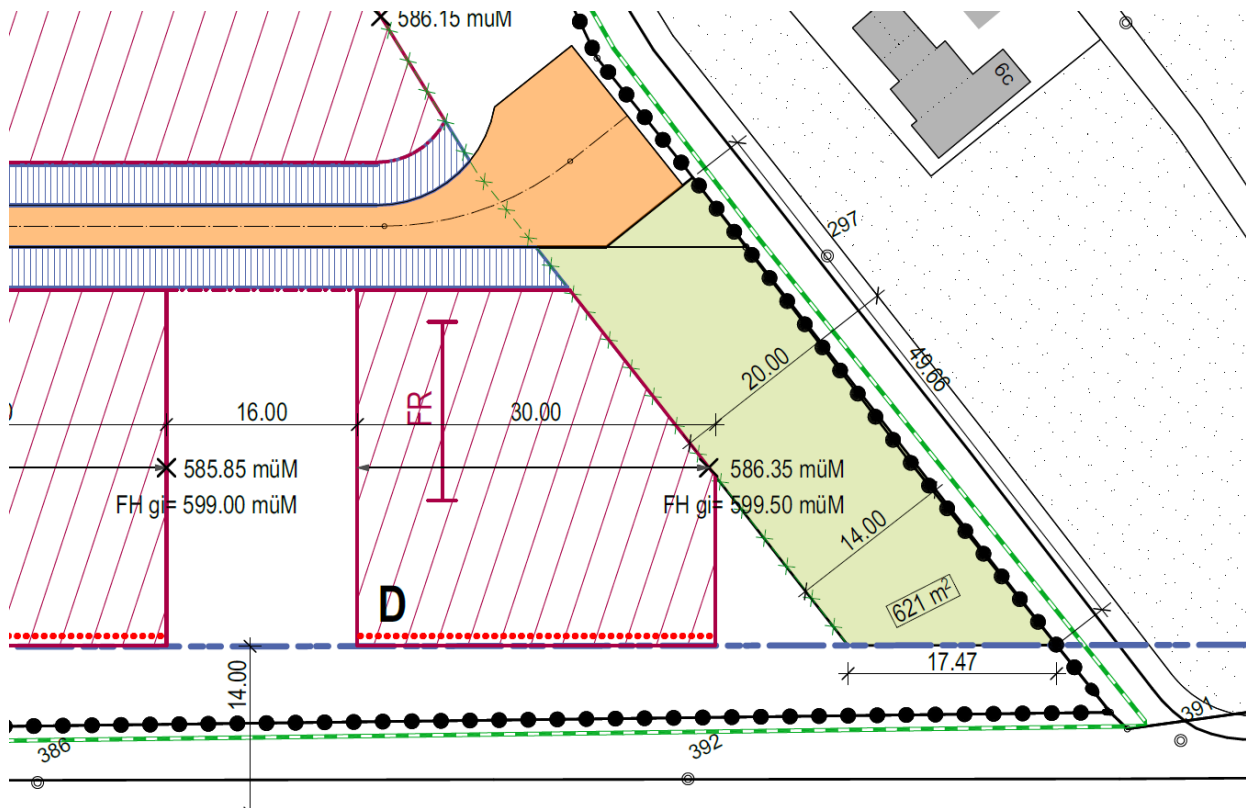
Im Südosten der Siedlung ist ein grösserer Spielbereich mit einer Fläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Er befindet sich an einer attraktiven Lage in der Nähe des Auenwaldes und der Emme. Da die Überbauung an Wald angrenzt, sind innerhalb der Siedlung nur einzelne hochstämmige Bäume vorgeschrieben. Vor allem der Eingangsbereich soll jedoch einladend und sorgfältig gestaltet werden.

Die Gestaltung der Stichstrasse und der einzelnen Grundstücke erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche durch die jeweiligen Eigentümer. Die Vorschriften verlangen hierzu entsprechende Umgebungsgestaltungspläne.

## Grössere Spielfläche

Im Osten der Siedlung ist die nach Art. 46 Abs. 2 BauV notwendige grössere Spielfläche vorgesehen. Sie liegt teilweise im Bereich des Waldabstandes, was jedoch nach Rückmeldung der zuständigen Waldabteilung Voralpen möglich ist. Die Fläche beträgt nach aktueller Projektierung mindestens 600 m<sup>2</sup>, was bei 40 und mehr Familienwohnungen notwendig ist. Nach dem aktuellen Stand der Projektierung sind in den Mehrfamilienhäusern der Baubereiche B, C, und D 36 Wohnungen vorgesehen. Bei den restlichen Bauten handelt es sich um Einfamilienhäuser, auch in der bereits mehrheitlich überbauten UeO Feldheim West.





## Waldabstand

Der Perimeter der Überbauungsordnung wird im Osten durch den Hochwasserschutzdamm der Emme begrenzt. Östlich des Dammes befindet sich der Schachenwald. Die Bauzone schliesst damit nicht direkt an den Wald an.



Der gesetzliche Waldabstand von 30 m kann nicht eingehalten werden. Er wird mit einer Wald-Baulinie auf 20 m für Hochbauten verkürzt. Die Waldabteilung des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) hat eine Zustimmung zu dieser Lösung unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die Vorschriften mit einer Regelung zu dieser Wald-Baulinie und der Nutzung dieses Bereichs ergänzt werden.

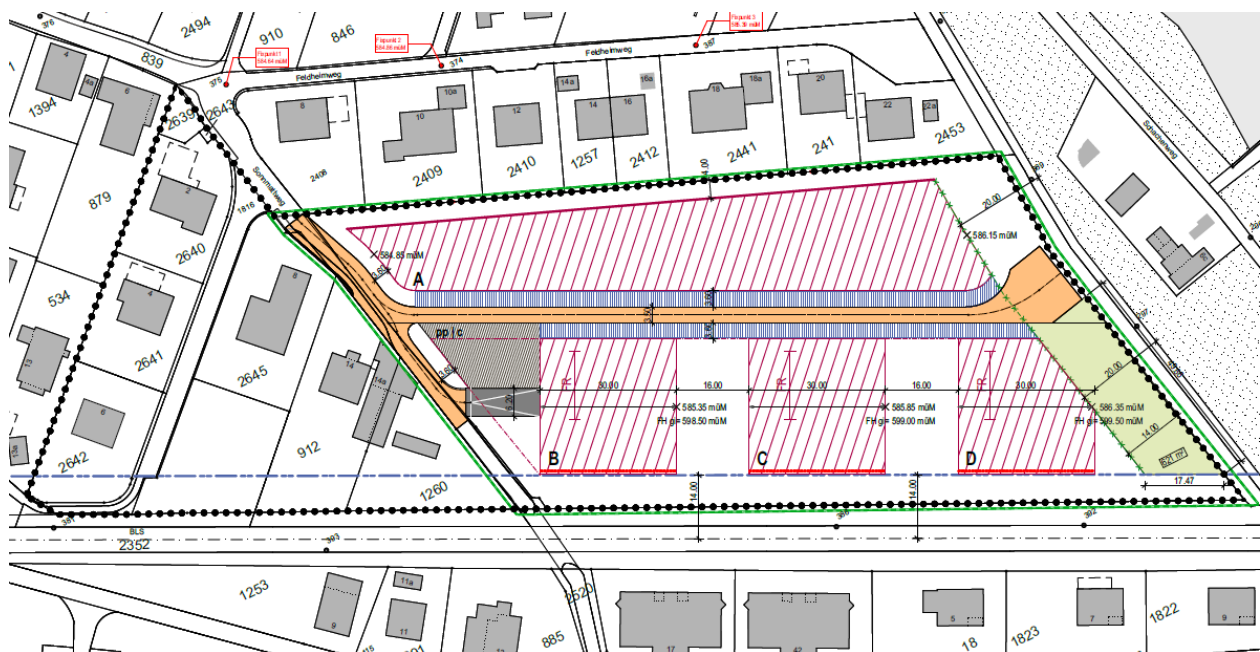
Sowohl im Plan als auch in den Vorschriften wird die Wald-Baulinie dargestellt und präzisiert. Im Bereich zwischen dem Wald und der Wald-Baulinie sind Hochbauten ausgeschlossen. In Absprache mit der Waldabteilung hat sich diese jedoch bereit erklärt, gewisse Nutzungen auf diesen Flächen zu akzeptieren. So sind beispielsweise der Wendepplatz, die Spielfläche sowie unbewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuser und Geräteschuppen möglich. Die Überbauungsvorschriften wurden entsprechend ausformuliert.

#### 4. Überbauungsplan

Der Überbauungsplan im Massstab 1:500 sieht im Norden einen grösseren Baubereich A für die Einfamilienhäuser vor. Die Parzellierung dieses Bereiches richtet sich nach dem bestehenden Vorprojekt. Die Einfamilienhäuser werden mit einer Stichstrasse erschlossen, wobei im Osten ein Wendepplatz vorgesehen ist. Die Strasse ist mit einer Breite von 3.5 m relativ schmal, Kreuzungsmöglichkeiten sind jedoch auf den einzelnen Vorplätzen vorhanden.

Für die Mehrfamilienhäuser im Süden werden die Baubereiche B, C und D ausgeschieden. Unter diesen Baubereichen befindet sich eine Einstellhalle. Die Baubereiche der Mehrfamilienhäuser halten den notwendigen Abstand von den Gleisen der BLS ein.

Am Ostrand dieser Reihe ist die gemeinsame Spielfläche vorgesehen. Im westlichen Eingangsbereich sind die Rampe zur Einstellhalle, die Besucherparkplätze sowie ein Platz für die Kehrrichtcontainer geplant.



## 5. Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften halten sich an die Struktur der bereits bestehenden UeO Feldheim Teil 1 West. Im Gegensatz zu dieser Teil-Ueo sind im Feldheim Ost Mehrfamilienhäuser und damit eine dichtere Überbauung vorgesehen. Dies verlangt etwas differenziertere Vorschriften, vor allem auch im Hinblick auf die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung. Zudem wird grosser Wert auf eine attraktive Architektur gelegt. Eine gestalterische Herausforderung wird sein, die Vereinbarkeit der Einfamilienhäuser mit den hofartig ausgebildeten Mehrfamilienhausbereichen zu gewährleisten. Das vorliegende Konzept vermag diesbezüglich zu überzeugen.

## 6. Umweltaspekte

Verschiedene Umweltaspekte wurden geprüft, sind aber nicht betroffen. Aus dem Grund werden hier auch keine Ausschnitte aus dem Geoportal des Kantons abgebildet. Nicht betroffene Themen sind unter anderem:

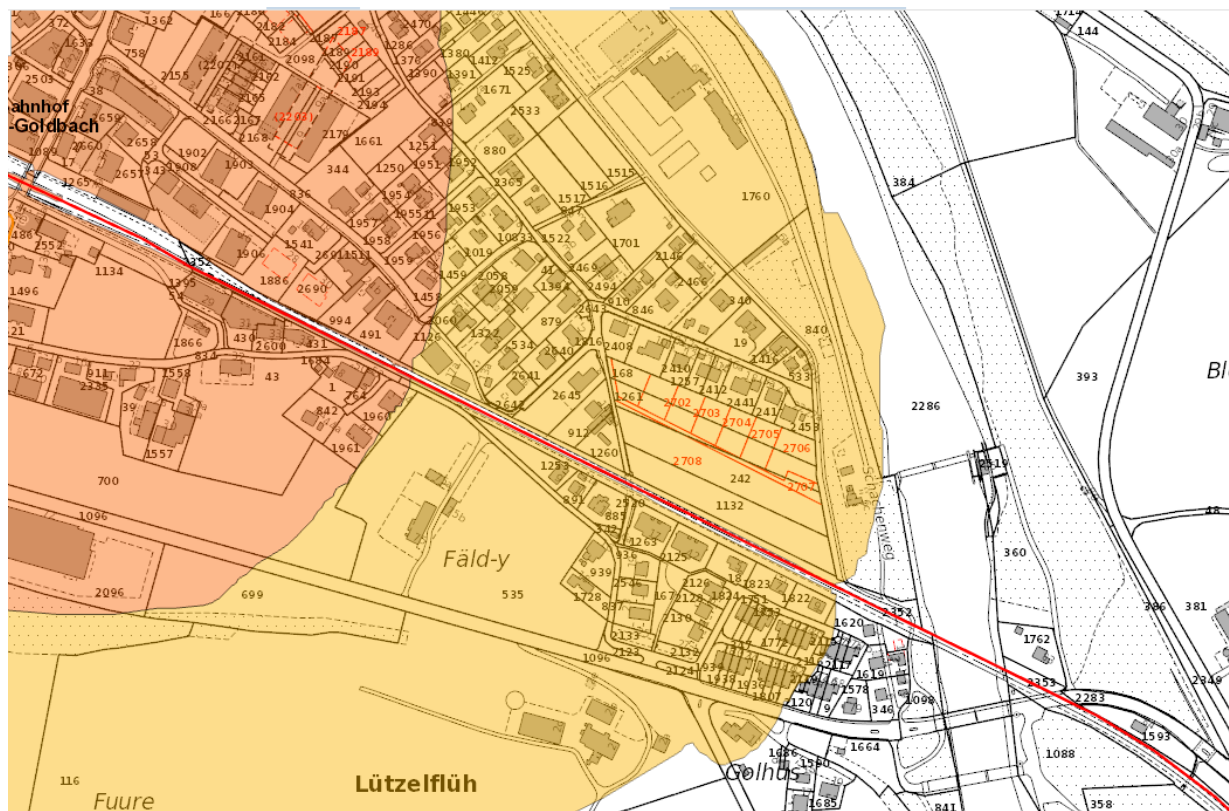
- Archäologie
- Ortsbild (Bauinventar)
- Landschaft- und Naturschutz
- Wald
- Gewässerschutz
- Kataster belasteter Standorte
- Gewässerräume

## Verkehr

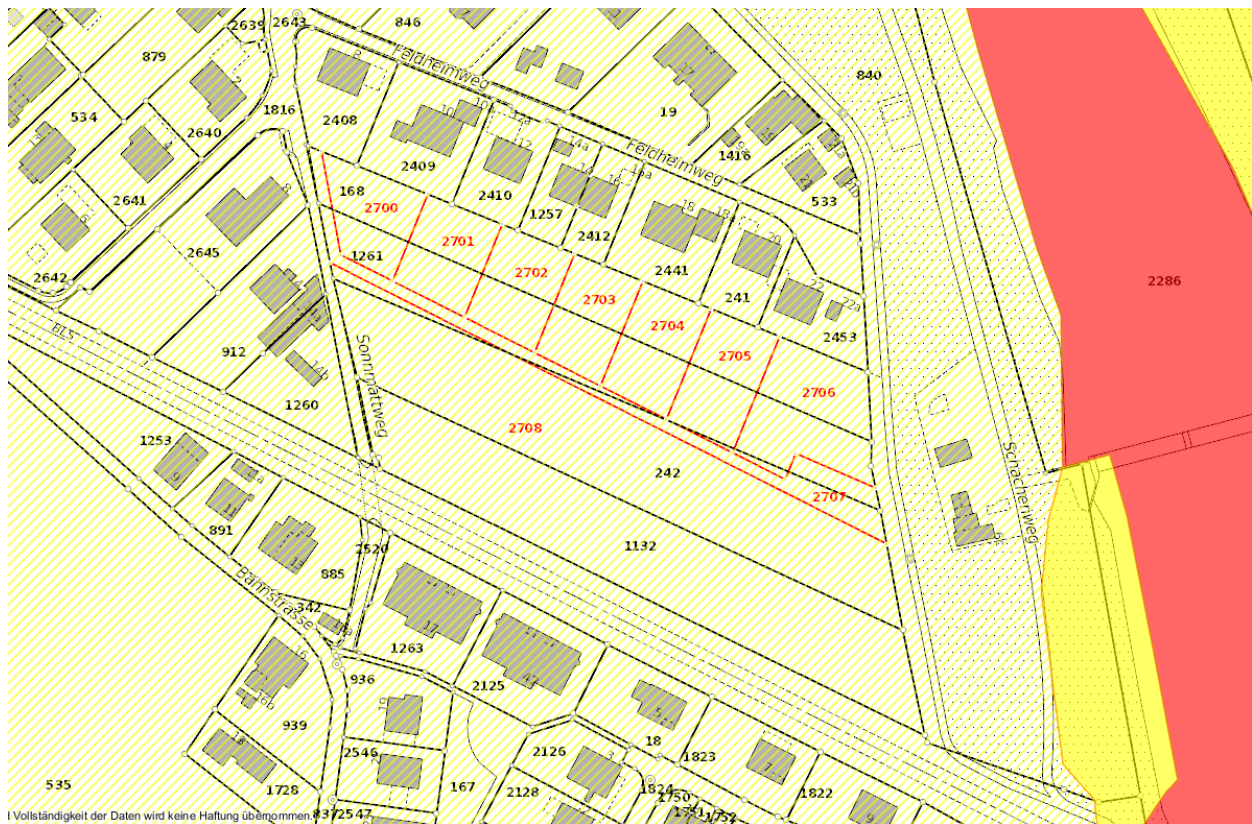
Jede Überbauung führt zu einer Zunahme von Verkehr. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof kann davon ausgegangen werden, dass nicht jegliche Mobilität mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgen wird. Für das Gebiet wurde im Zusammenhang mit anderen Überbauungen bereits ein Verkehrskonzept erstellt. Mit diesem konnte der Nachweis erbracht werden, dass das bestehende Strassennetz den Verkehr bewältigen kann.

In Bezug auf den öffentlichen Verkehr liegt das Gebiet sehr günstig:





## Naturefahren

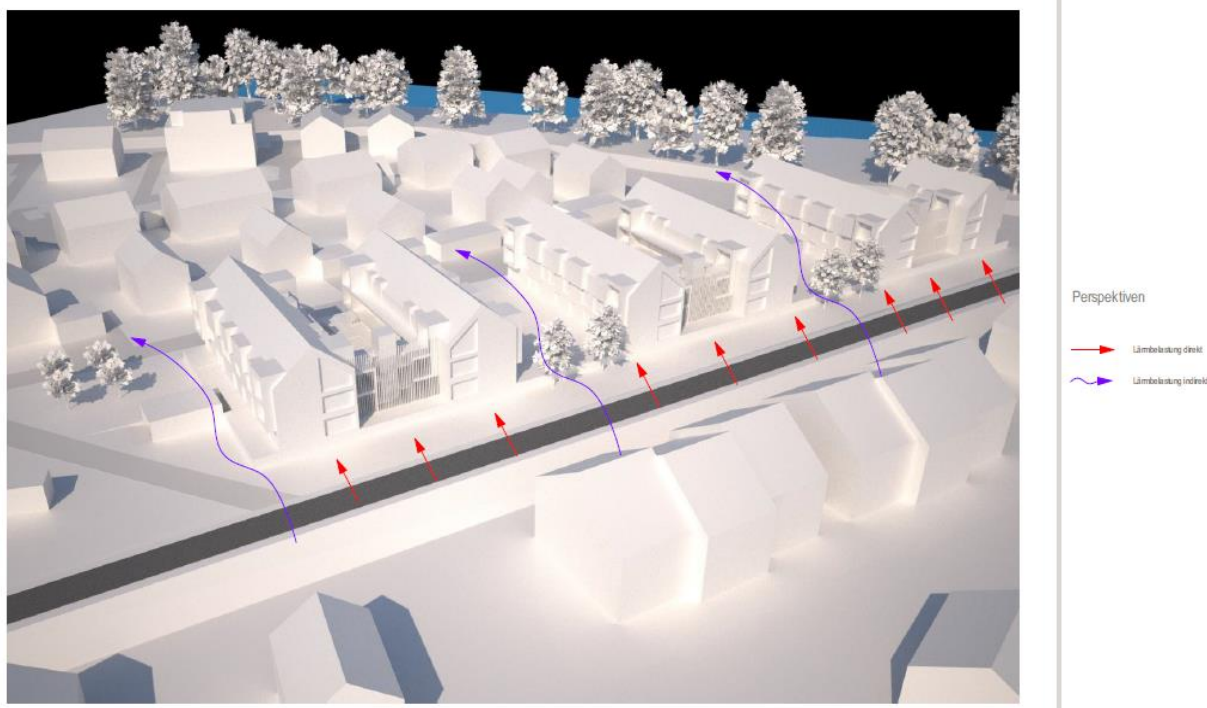




Das Gebiet Feldheim befindet sich in der Nähe der Emme, die bezüglich Hochwasser ein gewisses Gefahrenpotenzial aufweist. Seit der Sohlenabsenkung an der Emme befindet sich das Planungsgebiet gemäss Naturgefahrenkarte jedoch lediglich in einer «gelb-weissen» Zone für Restgefährdung. Spezielle Massnahmen gegen Naturgefahren sind nicht notwendig.

## Lärm

Der Lärmbelastung durch den Bahnverkehr wird grosses Gewicht beigemessen. Mit einer hofartigen Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie und zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen kann die neue Überbauung Feldheim Ost optimal vor Emissionen geschützt werden.



Die Firma Markwalder + Partner Ingenieure AG hat bereits im Jahr 2009 im Zusammenhang mit der Erarbeitung der UeO Feldheim West ein Lärmgutachten erstellt. Da abzusehen war, dass auch für die UeO Feldheim Ost eine entsprechende Studie notwendig ist, wurde ein entsprechender Auftrag an die Firma Zeugin Bauberatungen AG in Münsingen erteilt. Die Koordination erfolgte durch die georegio ag. Das Gutachten war Bestandteil des Vorprüfungs dossiers.

## 7. Wirtschaftsaspekte

Auf die Wirtschaft wird sich die Überbauung positiv auswirken. Das Gebiet Feldheim befindet sich an einem sehr attraktiven Standort und es ist davon auszugehen, dass primär eine grosse Nachfrage nach den geplanten Einfamilienhäusern besteht. Damit erwachsen nicht nur Arbeitsplätze durch die

Bautätigkeit, sondern es sind auch steuerliche Auswirkungen für die Gemeinde Lützelflüh zu erwarten.

## **8. Gesellschaftliche Aspekte**

Die Mischung zwischen individuellen Einheiten (Einfamilienhäuser) und Eigentums- bzw. Mietwohnungen ermöglicht eine durchmischte Siedlung, die zudem äusserst attraktiv gelegen ist. In der Nähe befinden sich nicht nur das Naherholungsgebiet der Emme, sondern auch das Freibad und der öffentliche Verkehr. Auch in Bezug auf die Versorgung mit Alltagsgütern ist die Lage der Siedlung hervorragend.

## **9. Verfahren**

Die Grundlage der UeO Feldheim Ost bildet das neue Baureglement der Gemeinde Lützelflüh. Die Genehmigung der Teilrevision erfolgte gegen Ende 2020. Um möglichst rasch genehmigte Plangrundlagen zu erhalten, sind parallel zum Ortsplanungsverfahren die Arbeiten an der UeO Feldheim Ost erfolgt.

Die einzelnen Arbeitsschritte sind im Planungsprogramm im Anhang ersichtlich. Bei einem reibungslosen Planungsablauf und einer effizienten Vorprüfung durch den Kanton kann mit einem Abschluss der Arbeit gegen Ende 2020 gerechnet werden.

### **Vorprüfung**

Nach der Behandlung und Sichtung der Entwürfe in der Sitzung des Gemeinderats vom 16. März 2020 konnte das Dossier dem AGR zur Vorprüfung eingereicht werden. Der entsprechende Bericht des Kantons datiert vom 7. August 2020. Die Vorbehalte und Korrekturempfehlungen sowie die entsprechenden Bereinigungsmassnahmen sind im Anhang zu diesem Bericht einsehbar. Nach einer Bereinigung der Dokumente durch die Bearbeiter und einer Rücksprache mit der zuständigen Planerin beim AGR wurden die Entwürfe an der Ausschuss-Sitzung der Gemeinde vom 27. August 2020 behandelt. An der Sitzung vom 12. Oktober 2020 hat der Gemeinderat das Dossier behandelt und für die öffentliche Auflage freigegeben.

### **Öffentliche Auflage**

Die Publikation der öffentlichen Auflage fand am ... statt. Im Rahmen der Auflage vom ... bis .... sind ... Einsprachen eingegangen.

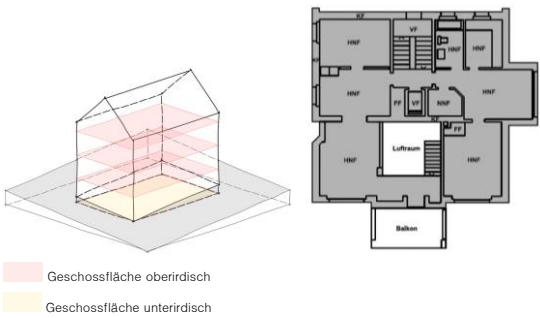
### **Beschluss und Genehmigung**

Text


# Auswertung Vorprüfung UeO Feldheim Lützelflüh

## Materielle Genehmigungsvorbehalte Überbauungsvorschriften

Vorbehalt	Bereinigung
Art. 1 Wirkungsbereich Definition in Abstimmung mit dem Überbauungsplan bereinigen (grün und orange)	In Abstimmung mit UeO umgesetzt (georegio)
Art. 3 Inhalte Alle verbindlichen Inhalte des Planes in der Aufzählung erwähnen. Beispielweise auch Firstrichtung,	Umgesetzt (georegio)
Art. 4 Abs. 1 «Kleiner Grenzabstand» Vorschrift so anpassen, dass der reduzierte kleine Grenzabstand von 2 Metern nur zwischen Parzellen innerhalb der UeO gedacht ist (nicht gegenüber Parzellen ausserhalb der UeO).	Umgesetzt (georegio)
Art. 4 Abs. 2 «Erschliessungsanlagen Langsamverkehr». Wie gelangen die Anwohner in die Gebäude bzw. zu den Kleinbauten für Velos oder ähnlich?	Diskussion und private Erschliessungsbereiche vorsehen. Umgesetzt im Plan (VBA) Umgesetzt in Vorschriften (georegio)
Art. 4 Abs 2 und 3 «Anlagen zwischen den Baubereichen»: Klare Regelung, was zwischen den Baubereichen B, C und D möglich sein soll.	Diskussion und umgesetzt (georegio)
Art. 6 Abs. 1 «Gebäudefläche» Braucht es für die Baubereiche B, C und D einen kleinen Grenzabstand? Sollte der Zusammenbau durch Anbauten geregelt werden? Reicht die anrechenbare Gebäudefläche nach BauR aus oder muss die UeO das allenfalls speziell noch regeln?	Diskussion (Verzicht) und umgesetzt (Vorschriften georegio)
Art. 6 Abs. 1 «Fassadenhöhen» Die FHt ist definiert, hingegen die max. Dachneigung nicht. Vorschlag zur Regelung der giebelseitigen Fassadenhöhe (weil sonst sehr hohe Gebäude und grosse Volumen entstehen könnten).	Vorlage VBA und umgesetzt (georegio)
Art. 6 Abs. 2 «massgebendes Terrain»: Für den Baubereich A fehlt eine entsprechende Angabe. Muss ergänzt werden.	Umgesetzt (Plan VBA, Vorschriften georegio)
Art. 6 Abs. 3 Mindestmass GFZo Das Baureglement Lützelflüh enthält keine Definition der GFZo. In den Vorschriften zur UeO ist zu definieren, welche Flächen an die GFZo angerechnet werden.	Grundlagen entsprechend ergänzen (georegio). Fussnote zu Art. 6 Abs. 3: Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenzif-

	fer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche
ergänzt mit Skizze:	
 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span> Geschossfläche oberirdisch  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></span> Geschossfläche unterirdisch </p>	
Art. 6 Abs. 4 «Geschosszahlen»: Die Bestimmung, dass die Geschosszahl frei wählbar ist, widerspricht der ZPP-Formulierung.	Streichung umgesetzt (georegio)
Art. 7 Abs. 4 «Verkehrskonzept»: Der Begriff «wegleitend» ist nicht genehmigungsfähig. Sofern der Strassenplan verbindlich sein soll, müsste er dem AGR zur Prüfung eingereicht werden (weil Bestandteil der UeO). Auch in der Legende im Überbauungsplan bereinigen.	Strassenplan weglassen – weder wegleitend noch verbindlich: umgesetzt (georegio).
Art. 8 Abs. 4 «Transportgeräte»: Begriff soll genauer definiert werden.	Umgesetzt (georegio)
Vorschriften und Bericht mit einer Regelung zur Wald-Baulinie sowie zu Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten (Kleinbauten und -geräte) ergänzen.	Umgesetzt (georegio)

## Überbauungsplan

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Legende aufteilen in «Festlegungen» und «Hinweise».	Wirkungsbereich der ZPP als «Hinweis» darstellen: umgesetzt (VBA)
Wirkungsbereich UeO nicht flächig, sondern mit einer Linie darstellen. 	Umgesetzt (VBA)
Klären der hell- und dunkelorange Bereiche der Detailerschliessungsanlage	Umgesetzt (VBA)
Keine weissen Flächen innerhalb der UeO ohne Regelung in den Vorschriften (z.B. «FR»).	Mit Verzicht auf grünen Wirkungsbereich behoben.
Vermassung Containerplatz: Entweder genaue Masse oder georeferenzieren oder Bereich definieren.	Umgesetzt (VBA), Ergänzung in den Vorschriften (georegio)
Abweichungen vom Strassenabstand nach Art. 80 Abs. 1	Bereich für Abstellplätze (Besucher) und



SG. In UeO reduzierte Strassenabstände darstellen und im Bericht Einhaltung der Sichtbermen nachweisen.	Container ausserhalb des Strassenabstands (umgesetzt)
Vermassung der Einstellhallenzufahrt muss im Rahmen der UeO erfolgen (nicht im Baubewilligungsverfahren wie in Art. 3 erwähnt).	Umgesetzt Plan (VBA) Umgesetzt in Vorschriften – Klammerbemerkerung streichen (georegio)
Spielfläche muss vermasst werden, damit errechnet werden kann, ob die Fläche ausreichend gross ist.	Umgesetzt (VBA)

## Formelle Genehmigungsvorbehalte Überbauungsplan

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Legende: Begriff «Waldabstandslinie» mit «Wald-Baulinie» ersetzen.	Umgesetzt (VBA)

## Hinweise

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Erläuterungsbericht betreffend Thema Kulturland anpassen.	Nach einem planungsrechtlichen Gutachten musste das AGR die Praxis betreffend Kulturland innerhalb von Bauzonen anpassen und hat eine neue Wegleitung publiziert. Der Bericht zur Planung wird gemäss dieser neuen Praxis angepasst. Umgesetzt (georegio).
Erläuterungsbericht betreffend Gefahrenkarten korrigieren: Perimeter der UeO liegt seit der Sohlenabsenkung der Emme nur noch in der gelb-weissen Zone zur Restgefährdung.	Umgesetzt (georegio)
Erläuterungsbericht mit Angaben zu Anzahl Wohnungen ergänzen. Notwendig um die Grösse der Spielfläche zu berechnen und nachzuweisen.	Umgesetzt (georegio)
Art. 4 Abs. 3 Wirkungsbereich UeO Feldheim Teil 1 Ost (1 mit 2 ersetzen).	Umgesetzt (georegio)
Art. 4 Abs. 6 «Begrünung der Flachdächer» Deutlicher ausformulieren, unter welchen Bedingungen Flachdächer zu begrünen sind.	Umgesetzt (georegio)

[illegible]