



ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Homberg

Überbauungsordnung «Erschliessung Rüttschibrunnen»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 (Situationsplan) Nr. 1560-A
- Landerwerbsplan 1:500 Nr. 1560-B

weitere Unterlagen:

- Übersichtsplan 1:1000 Nr. 1560-C
- Situation 1:200 Nr. 1560-01
- Längenprofil Strasse 1:500/200 Nr. 1560-02
- Querprofile 1:200 Nr. 1560-03 / 04
- Normalprofil 1:20 Nr. 1560-05
- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht
- Technischer Bericht
- Baugesuchsformulare

Juni 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Homberg
Dorfstrasse 42
3622 Homberg b. Thun

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsgebiet
(Quelle: Swisstopo)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Zielsetzung und Abgrenzung	7
2. Planungsgegenstand	8
2.1 Vorhaben	8
2.2 Werkleitungen	9
2.3 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan	10
2.4 Baugesuch	10
2.5 Kosten und Finanzierung	11
3. Auswirkungen, Bericht nach Art 47 RPV	12
3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	12
3.2 Verkehrsaufkommen und Langsamverkehr	12
3.3 Ortsbildschutz und Kulturgüter	12
3.4 Kulturland und Bodenschutz	13
3.5 Naturschutz und Wald	13
3.6 Lärm und Luft	13
3.7 Gewässer	13
3.8 Naturgefahren	14
4. Verfahren	15
4.1 Ablauf und Zuständigkeiten	15
4.2 Mitwirkung	15
4.3 Vorprüfung	16
4.4 Öffentliche Auflage	17
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	17

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision, genehmigt am 19. November 2018 wurde unterhalb der Kantonsstrasse ein rund 5'500 m² grosser Teil der Parzelle Nr. 289 im Gebiet Rütschibrunnen neu der Mischzone MA 2 zugewiesen. Für das Gebiet in Hanglage ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.4 vorgeschrieben. Voraussichtlich werden damit bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 120 m², auf der Landfläche von 4'700 m² (5'500 m² - 800 m² Erschliessungsfläche) ca. 16 Wohnungen erstellt werden können.

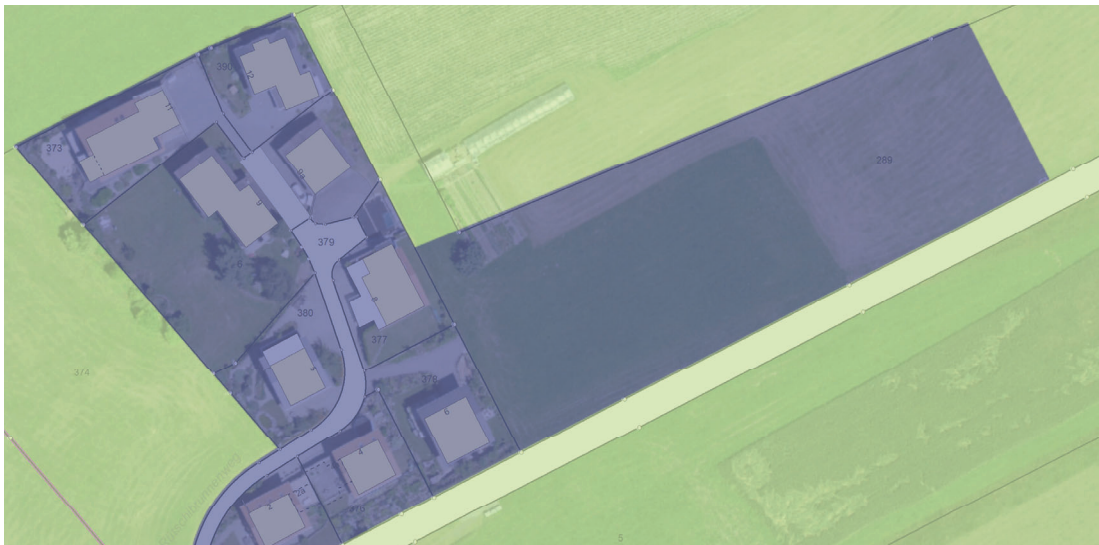


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan (Quelle: regiogis)

Gemäss Art. 108 Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen. Die Gemeinde kann – wie im vorliegenden Fall – gestützt auf Art. 109 BauG die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen vertraglich auf die bauwilligen Grundeigentümer überbinden. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision in einem Infrastrukturvertrag festgelegte Erschliessungslösung sieht eine Erschliessung vom Rütschibrunnenweg über die Parzelle Nr. 378 vor. Diese Erschliessungslösung wurde bereits im Dezember 2005 beim Verkauf der Parzelle Nr. 378 dienstbarkeitsrechtlich sichergestellt. Im Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Parzelle Nr. 289 vom 15. Dezember 2016 wurde anschliessend festgelegt, dass die exakte Lage und Ausdehnung der Detailerschliessungsstrasse mittels Erschliessungs-UeO festgelegt werden soll und dass die anfallenden Erschliessungskosten vollumfänglich auf die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 289 überwält werden sollen.

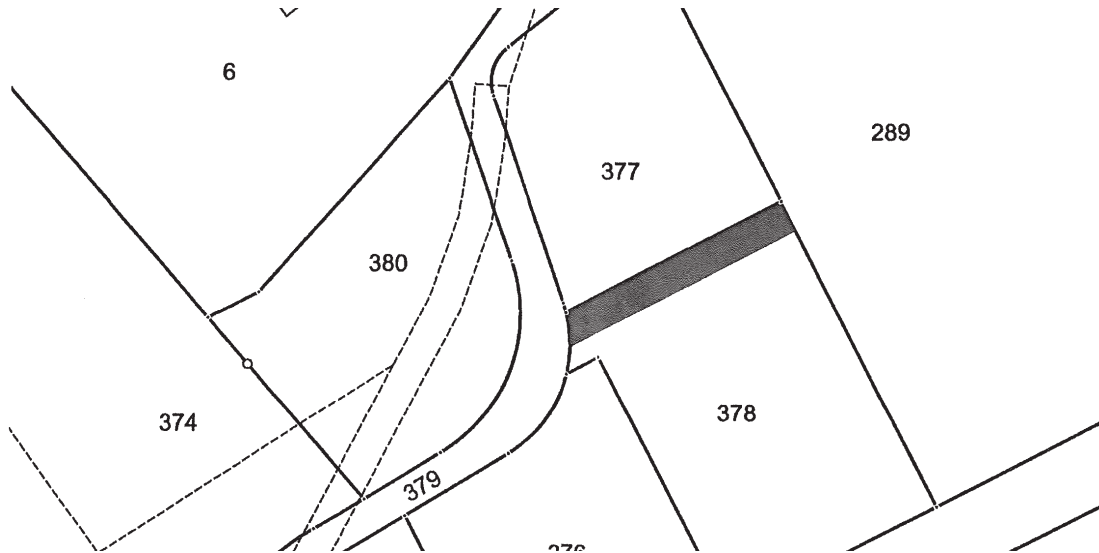


Abb. 2 Dienstbarkeitsplan aus dem Dienstbarkeitsvertrag 5741 vom 1. Dezember 2005 (Quelle: Grundbuchauszug)

1.2 Vorhaben

Die Erschliessung muss dem Minimalstandard für eine Erschliessungsstrasse mit sehr wenig Verkehr (Zufahrtsweg) entsprechend gebaut werden. Bei solchen Zufahrtswegen wird eine Fahrbahnbreite von 3.0 m als ausreichend erachtet. Die Gemeinde verlangt ausserdem einen Wendepplatz. Überdies muss nach Möglichkeit die für Detailerschliessungsanlagen gemäss Norm vorgesehene maximale Steigung von 12 % eingehalten werden. Die Grundeigentümerin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Homberg mögliche Bebauungsvarianten erarbeitet und gestützt auf diese die vorliegende Erschliessungslösung festgelegt.

Vorgesehen ist eine praktisch gerade verlaufende Detailerschliessungsstrasse mitten durch das Areal, was ober- und unterhalb der neuen Strasse eine zweireihige Überbauung zulässt. Die Führung bis an die Grenze der Bauzone und der dortige Wendehammer würden es zulassen, die Erschliessungsstrasse im Falle weiterer Einzonungen im Gebiet, weiterzuführen.

Im Zuge der Erstellung des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 378 im Jahre 2006 wurde im Bereich des dienstbarkeitlich gesicherten Wegrechts eine Zufahrt mit einer maximalen Steigung von deutlich über den für Detailerschliessungsstrassen vorgeschriebenen max. 12 % realisiert. Die Hauszufahrt muss damit als ungenügend beurteilt werden. Im Zuge der Realisierung der Detailerschliessungsstrasse muss die bestehende Zufahrt nun auf maximal 12 % Steigung abgesenkt werden. Die heutige Zufahrt zur Garage der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 378 wird dadurch noch steiler und somit kaum mehr befahrbar. Die Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. 289 und 378 haben sich mittels Vorvertrag auf eine neue Zufahrt zur höher gelegenen Garage über die Parzelle Nr. 289 geeinigt. Überdies

würden es die Platzverhältnisse auf der Parzelle Nr. 378 zulassen, entlang der neuen Detailerschliessungsstrasse eine Längsparkierung zu erstellen. Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 378 ist somit durch das vorliegende Projekt hinreichend sichergestellt.

1.3 Zielsetzung und Abgrenzung

Bei der geplanten Erschliessung handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung. Gestützt auf den Infrastrukturvertrag vom 15. Dezember 2016 soll die Strasse mittels Erschliessungs-UeO öffentlich-rechtlich sichergestellt werden und damit die Voraussetzung für die Überbauung der Parzelle Nr. 289 geschaffen werden.

Die vorliegende Überbauungsordnung umfasst auch das dazugehörige Bauprojekt. Mit dem Planerlassverfahren (UeO) soll gleichzeitig die Baubewilligung erteilt werden (koordiniertes Verfahren). Nicht Teil des vorliegenden Verfahrens ist die auf der Parzelle Nr. 289 geplante Überbauung. Weiter wird für die Erstellung der Abwasserentsorgungsleitungen eine eigene Überbauungsordnung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung öffentlicher Leitungen erlassen (SÖL).

2. Planungsgegenstand

2.1 Vorhaben

Die geplante Strasse wird auf den für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 289 und 378 erforderlichen Minimalstandard beschränkt. Überdies wird ein Wendeplatz realisiert. Vorliegend kann von 16 - 20 Wohneinheiten ausgegangen werden. Entsprechend handelt es sich gemäss VSS-Norm um einen Zufahrtsweg (vgl. Abb. 3). Bei Zufahrtswegen ist eine Fahrbahnbreite von 3.0 m ausreichend und ein Wendeplatz freiwillig, hier jedoch durch die Gemeinde verlangt. Der Standard sieht einen Fahrstreifen und kein Trottoir vor. Die Länge des Zufahrtsweg übersteigt mit rund 140 m die vorgesehene Länge gemäss Norm. Mit dem Wendeplatz und der geraden Linienführung wird auf die, gemäss Norm eher zu lange Wegdistanz jedoch angemessen reagiert. Überdies wird bei Kreuzungsmanövern ein Ausweichen auf private Vorplätze möglich sein.

Strasstyp	Sammelstrassen	Erschliessungsstrassen		
Gliederung	Quartiersammelstrasse	Quartierserschliessungsstrasse	Zufahrtsstrasse	Zufahrtsweg
Belastbarkeit (Querschnitt)	bis 500 Fz/h	bis 150 Fz/h	100 Fz/h	50 Fz/h
Anzahl Fahrstreifen	2	2	2 oder 1	1
Grundbegegnungsfall	LW/PW, örtlich LW/PW bei reduzierter Geschwindigkeit	LW/PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit	PW/PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit	PW/Velo bei stark reduzierter Geschwindigkeit, für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankett- und Vorplatzflächen miteinbezogen werden.
Fahrbahnbreite (abgeleitet aus Grundbegegnungsfall)	5.50 m	5.20 m	4.00 m	3.00 m
Trassierung	In der Regel nach Fahrzeuggeometrie	Nach Fahrzeuggeometrie		
Parkieren (auf der Strasse)	geregelt oder frei	geregelt oder frei	je nach Gestaltung	
Trottoirs	beidseitig oder einseitig	mindestens einseitig	einseitig, evtl. als Längsstreifen oder als Mischverkehrsfläche	
Fahrbahnmarkierung	Mittellinie erwünscht	ausnahmsweise Mittellinie	keine	
Wendemöglichkeiten		Wendeplatz bei Sackgassen	Wendeplatz bei Sackgassen (auch unter Einbezug der Bankett-, Trottoir- und Vorplatzfläche möglich)	in der Regel kein Wendeplatz
Länge Zufahrtsweg				Max. 40 – 80 m
Angeschlossene Wohneinheiten		Bis 300	Bis 150	Bis 30

Abb. 3 Typen von Erschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm (Quelle: VSS-Norm 640 045)

Die neue Detailerschliessungsstrasse weist ein Gefälle von maximal 12 % und eine Querneigung von 2.5 % auf. Bereits heute beträgt das Gefälle des schon realisierten, für die Arealzufahrt zwingend erforderlichen

Abschnitts 12 %. Eine Absenkung des Längsgefälles auf maximal 10 % ist technisch nicht möglich, ohne dadurch grosse Abgrabungen und steile Hauszufahrten mit sich zu bringen. Innerhalb der Parzelle Nr. 289 ist eine Neigung von rund 7 % sichergestellt. Auch der bestehende Rüttschibrunnenweg weist teilweise eine Steigung von mehr als 11.5 % auf. Die Querneigung muss aufgrund des hohen Längsgefälles 2.5 % betragen, damit die Entwässerung funktioniert und das Strassenabwasser nicht in Längsrichtung abfließt. Eine Strassenbeleuchtung ist nicht vorgesehen. Da Sickerversuche zeigten, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, wird das anfallende Strassenwasser gesammelt und über eine neue Meteorwasserleitung in den Brandgraben geleitet. Sobald die Erschliessungsstrasse realisiert ist, geht diese zu Eigentum und Unterhalt in den Besitz der Gemeinde Homberg über.

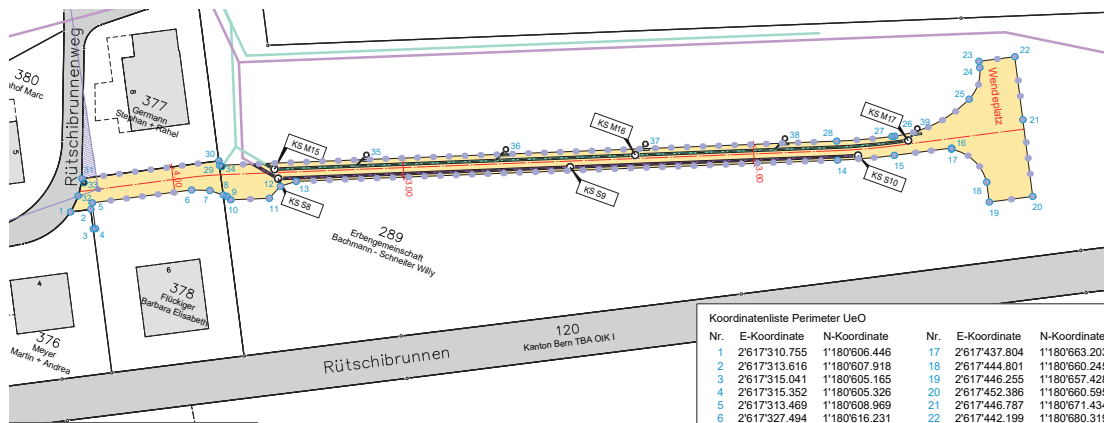


Abb. 4 Situation (Quelle: Gerber + Pieren Ingenieure AG, Stand: Oktober 2020)

Die gesamte Erschliessungsstrasse verläuft in der Bauzone. Durch die gerade Anordnung in der Parzellenmitte wird der Landverbrauch zur Erstellung der Detailerschliessungsstrasse minimiert und überdies sichergestellt, dass bis auf den Bereich bei der geplanten neuen Zufahrt zur Parzelle Nr. 378, beim Wendepunkt und im Bereich der bereits bestehenden Blocksteinmauer auf der Parzelle Nr. 378 keine grösseren, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Stützkonstruktionen erforderlich sind.

2.2 Werkleitungen

Mit der Erschliessungsstrasse sollen im Strassenkörper die Werkleitungen für die Parzelle Nr. 289 erstellt werden. Überdies soll parallel zur vorliegenden Planung die Situation betreffend Sauberabwasser im ganzen Gebiet verbessert werden. Die vorhandenen Sickerschächte sind heute bei stärkerem Niederschlag unzureichend und es kommt zu Flutungen und Wasseraustritten aus den Schächten (vgl. Gutachten Geober GmbH vom 27. November 2019). Ursprünglich war angedacht, das Sauberabwasser künftig in den Rüttschibrunnengraben einzuleiten. Da dieser jedoch die Weidstrasse in einem Betonrohr mit nur 40 cm Rohrdurchmesser quert, würde eine zusätzliche Wassermenge die Rohrkapazität ggf. überschrei-

ten. Das Sauberabwasser soll daher künftig in den Brandgraben eingeleitet werden. Dazu ist eine Meteorwasserleitung über das freie Feld vorgesehen. Die Sicherung dieser Leitung erfolgt parallel zur vorliegenden Planung mit der Überbauungsordnung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung öffentlicher Leitungen (SöL) «Abwasserentsorgung Rüttschibrunnen».

Der Brandgraben fliesst mehrheitlich auf der Fluh. Dadurch sind die Bachsohle und die Talflanken gesichert, auch wenn zusätzliches Meteorwasser eingeleitet wird. Der Brandgraben fliesst in der Weid in den Fischbach, der in der Zelg direkt in die Zulg mündet. Im Technischen Bericht zur Überbauungsordnung (SöL) «Abwasserentsorgung Rüttschibrunnen» wird die Hydraulik der Meteorabwasserleitung ausführlich behandelt.

Zum Brechen der Abflussspitzen soll überdies im Zusammenhang mit der Überbauung der Parzelle Nr. 289 ein ausreichend gross dimensionierter Schlammsammler erstellt werden.

2.3 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung wird für den Bau der Detailerschliessungsstrasse ein Strassenplan in Form einer Überbauungsordnung (ohne Überbauungsvorschriften) erarbeitet. Mit dem Landerwerbsplan wird der für den Strassenbau notwendige Landbedarf ausgewiesen.

Der Anschluss der Parzelle Nr. 378 an die Detailerschliessungsstrasse wird im Rahmen der Ausführungsplanung definitiv festgelegt.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Abwasserentsorgungsleitung erfolgt parallel zur vorliegenden Planung mit der Überbauungsordnung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung öffentlicher Leitungen (SöL) «Abwasserentsorgung Rüttschibrunnen».

2.4 Baugesuch

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung «Erschliessung Rüttschibrunnen» soll gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt werden. Das Vorhaben wird auf den Zeitpunkt der Vorprüfung im Gelände markiert. Das Bauprojekt sowie die erforderlichen Baugesuchsformulare liegen der UeO bei und werden gemeinsam öffentlich aufgelegt.

2.5 Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung der Erschliessungsstrasse und der Werkleitungen wird mit Kosten in der Höhe von ca. 800'000.– Fr. gerechnet. Die Erstellungskosten wurden vertraglich vollständig auf die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 übertragen. An die Kosten für den Anschluss der Sauberabwasserleitung an den Brandgraben beteiligt sich die Gemeinde mit Fr. 50'000.–.

3. Auswirkungen, Bericht nach Art 47 RPV

3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht

Mit dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan 2030 wird die sparsame Nutzung des Bodens und eine dichtere Bauweise verlangt. Dies gilt insbesondere auch auf noch unüberbauten Grundstücken in der Bauzone, wie vorliegend. Diesem Grundsatz soll mit einer möglichst platzsparenden Ausgestaltung, Anordnung und Linienführung für die Detailerschliessungsstrasse Rechnung getragen werden. Aufgrund der Hanglage, der Vorgabe, dass allenfalls später weitere Gebiete über die Strasse erschlossen werden sollen, und des Wendehammers muss die Strasse in der vorgesehenen Länge und oberirdisch angeordnet werden.

Gestützt auf Art. 108 Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen. Es wird keine Landfläche ausserhalb der Bauzone beansprucht.

Die Überbauungsordnung «Erschliessung Rüttschibrunnen» entspricht somit den kantonalen und regionalen raumplanerischen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben.

3.2 Verkehrsaufkommen und Langsamverkehr

Mit der neuen Erschliessungsstrasse wird für die Parzellen Nrn. 289 und 378 eine Erschliessung realisiert, welche der zu erwartenden Verkehrsmenge (max. 80 Fahrten pro Tag) sowie der Anzahl angeschlossener Wohneinheiten (16 bis 20) entsprechend dimensioniert wird. Der Rüttschibrunnenweg und die übergeordnete Hombergstrasse weisen einen hohen Ausbaustandard auf können die zusätzliche Verkehrsbelastung problemlos aufnehmen.

3.3 Ortsbildschutz und Kulturgüter

Der Weiler Rüttschibrunnen ist weder im ISOS verzeichnet, noch weist er schützens- oder erhaltenswerte Bauten auf. Durch die Anordnung der Strasse in der Parzellenmitte wird nord- und südseitig eine Häuserzeile angeordnet werden können. Entsprechend ist die Erschliessungsstrasse von weitem kaum einsehbar. Zudem kann die neue Detailerschliessungsstrasse praktisch ohne Stützmauern (Ausnahme bestehende Stützmauer Parz. Nr. 378 und beim Wendehammer) und grössere Steilböschungen realisiert werden. Die neue Erschliessungsstrasse hat somit kaum Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild.

3.4 Kulturland und Bodenschutz

Alle betroffenen Flächen befinden sich innerhalb der Bauzone. Vom Erschliessungsvorhaben sind weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland betroffen. Aus der Evaluation verschiedener Bebauungs- und Erschliessungsvarianten ging die vorliegende Variante als jene Variante hervor, die am wenigsten Boden beansprucht.

Für den Bau der Erschliessungsstrasse werden Flächen vorübergehend beansprucht. Die Flächen wurden nach der Vorprüfung korrigiert. Im Zuge der Bauarbeiten für die Erschliessungsstrasse werden die temporär beanspruchten Flächen lediglich abgetragen, vorübergehend zwischengelagert und anschliessend wieder an die fertigen Böschungen angelegt. Der definitive Abtrag des Bodens ist Teil des Baubewilligungsverfahrens für die später entstehenden Wohngebäude.

3.5 Naturschutz und Wald

Im Perimeter der UeO sind weder Schutzgebiete noch Wald verzeichnet.

3.6 Lärm und Luft

In der Mischzone MA2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können mit dem prognostizierten Verkehr (ca. 80 Fahrten pro Tag) erfahrungsgemäss problemlos eingehalten werden. Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich Luft sind unproblematisch.

3.7 Gewässer

Im Wirkungsbereich der UeO «Erschliessung Rüttschibrunnen» sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Einleitung des bei Regen anfallenden Sauberabwasser (Versickerung vor Ort nicht möglich) in den Brandgraben ist Teil der parallel laufenden UeO (SöL) «Abwasserentsorgung Rüttschibrunnen».

Das Gebiet Rüttschibrunnen liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern in keinem Gewässerschutzbereich.

Sickerversuche vor Ort haben gezeigt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Strassenwasser wird daher gesammelt und von dort über vorgelagerte Schlammsammler mittels Meteorleitung in den Brandgraben geleitet.

3.8 Naturgefahren

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Gefährdungsbereich durch Rutschungen mit unbestimmter Gefahrenstufe verzeichnet. Gestützt auf das Gutachten der Geotest AG vom 30. November 2020 können sowohl die Erschliessungsstrasse als auch die später geplanten Wohnbauten ohne Massnahmen realisiert werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Rutschgefährdung mit der Überbauung und damit der Stabilisierung des Hanges weitgehend beseitigt werden kann. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind keine speziellen Massnahmen vorgesehen.

4. Verfahren

4.1 Ablauf und Zuständigkeiten

Der Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit grundeigen-tümerverbindlichen Festlegungen ist im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen. Gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung die Baubewilligung für die Erschlie-ssungsstrasse mit Neubau der Werkleitungen im Strassenkörper erteilt. Für den Erlass einer Überbauungsordnung für eine Detailerschliessungs-anlage ist gestützt auf das Strassengesetz der Gemeinderat zuständig.

Für das Verfahren ergibt sich folgender Ablauf:

Oktober 2020	Entwurf und Bereinigung mit Gemeinde
November – Dezember 2020	Mitwirkungsaufgabe
bis April 2022	Bereinigung und Beschluss Gemeinderat
Mai 2022 – Januar 2023	Kantonale Vorprüfung
Januar - Juli 2023	Bereinigung Bauprojekt und Erschliessungs-UeO
Juli 2023	Beschluss Gemeinderat
August 2023	öffentliche Auflage
September 2023	evtl. Einspracheverhandlungen
Oktober 2023	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Genehmigung durch AGR

Die öffentlich-rechtliche Sicherstellung und die Baubewilligung der Ab-wasserentsorgungsleitungen bis hin zum Brandgraben erfolgen mit der se-paraten UeO (SöL) «Abwasserentsorgung Rütschibrunnen», welche durch das Amt für Wasser und Abfall bewilligt werden wird.

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 05. November bis 07. Dezember 2020 gewährt. Im Rahmen der ordentlich publizierten Mitwirkung waren alle interessierten Personen dazu eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats finden sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht.

4.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die vorliegende Erschliessungsplanung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht wurde durch das AGR am 26. Januar 2023 abgeschlossen und beinhaltet folgende Hinweise (H), Empfehlungen (E) und Genehmigungsvorbehalte (GV), auf welche wie nachfolgend beschrieben reagiert wurde:

Nr. VPB	Genehmigungsvorbehalt/Anträge	Stellungnahme/Reaktion
3	Bei der Einmündung in die bestehende Erschliessungsstrasse wird das freizuhaltende Sichtfeld bei der Parzelle Nr. 377 höchstwahrscheinlich tangiert. Der Sichtfeldbereich bei der Parzelle Nr. 377 ist daher zu überprüfen und der allfällige Freihaltebereich mit der Überbauungsordnung zu sichern.	Das erforderliche Sichtfeld wird hinweisend im Überbauungsplan aufgenommen. Es betrifft den Vorplatz der Parzelle Nr. 377. Gestützt auf die geltenden Strassenabstände, das Strassengesetz (Art. 73 Abs. 2, Art. 80 Abs. 3 und Art. 83) und die Strassenverordnung (Art. 56 und 57) ist das Sichtfeld ausreichend gesichert.
4	Im Bereich der Einleitung des Meteorwassers in das Gerinne sind geeignete Erosionsschutzmassnahmen zu ergreifen, um das Auslösen von Hangmuren/Rutschungen zu vermeiden.	Der Überbauungsplan, der Situationsplan sowie der technische Bericht zur UeO «SÖL» wurden entsprechend ergänzt. Im Bereich des Auslaufs in den Brandgraben bestehen die Sohle und die Böschungen aus Nagelfluh. Es wird ein Kolkbecken in der Nagelfluh erstellt (vgl. auch technischer Bericht).
5	Die Art der Strassenentwässerung ist zu bereinigen und die definitiv gewählte Entsorgungsart des Strassenabwassers ist zu begründen. Die entsprechend ergänzten Unterlagen zur Strassenentwässerung sind vor dem nächsten Verfahrensschritt dem Amt für Wasser und Abfall sowie dem AGR zur Prüfung einzureichen.	Sickerversuche haben gezeigt, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Das Strassenabwasser wird darum gesammelt und in den Brandgraben abgeleitet. Das Kapitel «2.1 Vorhaben» und «3.7 Gewässer» wurde dementsprechend angepasst.
6	Alle Festlegungen müssen vollständig vermasst / georeferenziert werden.	Die beiden Überbauungspläne wurden um eine Koordinatenbemassung ergänzt.
6	Die Baubereiche sind nicht in der Legende aufgeführt. Da diese ausserhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung liegen, können sie einzig als Hinweis dargestellt werden. (GV) Wir empfehlen Ihnen jedoch, auf die Darstellung der Baubereiche im vorliegenden Überbauungsplan zu verzichten.	Die Baubereiche wurden aus den Plänen entfernt. Bestehende Gebäude verbleiben in den Plänen.
6	Eine projektierte Parzellengrenze kann nicht mittels einer Überbauungsordnung von der Gemeinde festgelegt werden. Auf die Darstellung der projektierten Parzellengrenze ist daher zu verzichten.	Die projektierten Parzellengrenzen wurden aus den Plänen entfernt.

Nr. VPB	Genehmigungsvorbehalt/Anträge	Stellungnahme/Reaktion
7	Die «Perimetergrenze ÜO» wird nicht im Landerwerbsplan, sondern im Überbauungsplan festgelegt und ist deshalb beim Landerwerbsplan unter den Hinweisen aufzuführen.	Die «Perimetergrenze ÜO» ist auf dem Landerwerbsplan nun unter den Hinweisen aufgeführt.
7	Sämtliche Flächen müssen vollständig vermasst / georeferenziert werden.	Die beiden Überbauungspläne wurden um eine Koordinatenbemassung ergänzt.
8	Baugesuch	Die Baugesuchsunterlagen wurden entsprechend den Forderungen ergänzt, respektive korrigiert. Der Erläuterungsbericht wurde in Kapitel 2.1 um Erläuterungen betreffend des erforderlichen Längs- und Quergefälles und in Kapitel 3.4 um Erläuterungen betreffend Bodenschutz ergänzt.
9	Die erforderlichen Ergänzungen der Unterlagen der Überbauungsordnung SÖL sowie die entsprechenden Verfahrensschritte müssen gemäss Fachbericht des Amtes für Wasser und Abfall vom 20. September 2022 vorgenommen werden.	Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen wurden in den Unterlagen zur UeO SÖL vorgenommen.

4.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen folgt die öffentliche Auflage. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können alle Personen, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. In der Folge versucht die Gemeinde gemeinsam mit den Einsprechenden eine einvernehmliche Lösung zu finden.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgt abschliessend die Genehmigung (Gesamtentscheid mit Baubewilligung) durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.