

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "MÖSCHBERG WEST"

Einwohnergemeinde Oberthal | Kanton Bern

Exemplar für die Auflage während dem Genehmigungsverfahren, 18. November 2024

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**



Titelbild: Orthofoto, Geoportal Kanton Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage und Auslöser der Planung	5
1.2	Planungsablauf und Terminplan	6
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4	Kommunale Rahmenbedingungen	10
1.5	Referenzkonzept Möschberg West	12
2.	Planungsziele und -Massnahmen	19
2.1	Planungsziele	19
2.2	Planungsmassnahmen	19
3.	Planerische Beurteilung und Würdigung	21
3.1	Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	21
3.2	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	21
3.3	Auswirkungen Kulturland	21
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	21
3.5	Nachweis grössere zusammenhängende Spielfläche	21
3.6	Ausgleich von Planungsvorteilen	21
3.7	Wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen	21
4.	Planerlassverfahren	22
4.1	1. Vorprüfung (Art. 59 BauG)	22
4.2	2. Vorprüfung (Art. 59 BauG)	22
4.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	23
4.4	Beschluss (Art. 66 BauG)	23



Ansicht vom Möschberg, Panorama AG

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung

Das am Rande der Gemeinde Oberthal gelegene Gebiet "Möschberg West" stellt das grösste Entwicklungspotenzial der Gemeinde dar. Dieses Gebiet oberhalb von Grosshöchstetten in die Wohnnutzung zu überführen, ist das erklärte Ziel aus kommunaler Sicht. Die Gemeinde Oberthal hat dafür mit der letzten Ortsplanungsrevision die Grundlagen geschaffen. In einer Zone mit Planungspflicht ZPP wurden die Grundsätze formuliert, damit auf diesem Areal eine an die Umgebung angepasste Wohnsiedlung entstehen kann, die den hohen Ansprüchen an die Wohnqualität und der Einordnung ins Ortsbild gerecht wird.

Mit der Überbauungsordnung "Möschberg West" erfolgt die Qualitätssicherung aus Sicht der Gemeinde. Die Voraussetzungen einer zielgerichteten Entwicklung des Areals werden verbindlich festgelegt. Der Erläuterungsbericht zeigt auf, wie die Zielsetzungen der Gemeinde, die übergeordneten Planungsgrundlagen und die Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer in Einklang gebracht wurden.

Das Büro Panorama AG wird von der Firma Scodex GmbH beauftragt, das Verfahren zu begleiten und die Überbauungsordnung auszuarbeiten. Dabei wird Panorama von den Behörden der Gemeinde Oberthal und dem Ortsplaner unterstützt.

1.2 Planungsablauf und Terminplan

Eine erste Vorprüfung erfolgte im Juli 2014. Daraufhin wurde das Projekt vorübergehend ausgesetzt, um übergeordnete Erschliessungsfragen zu klären (Wasser und Abwasser). Der Arbeitsprozess gliedert sich in folgende Arbeitsphasen:

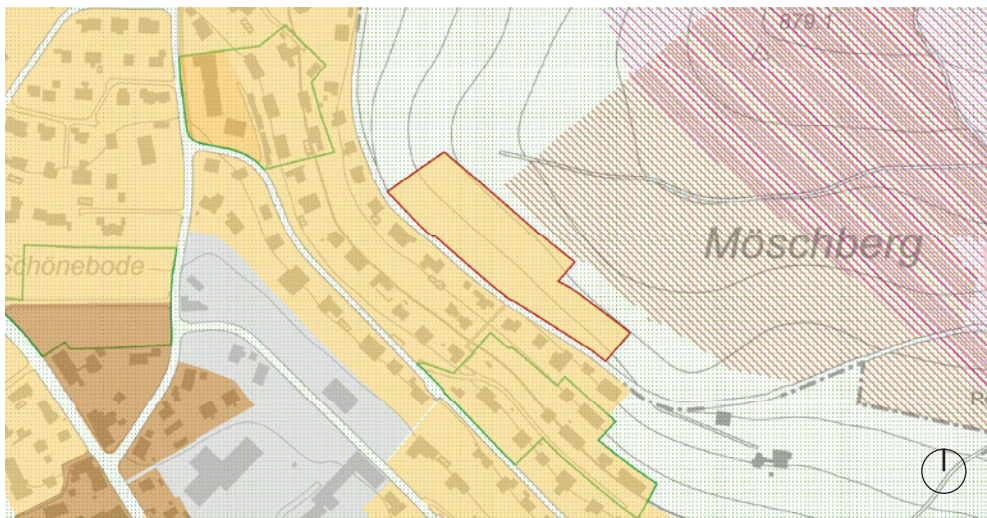
- > November 2011 bis Dezember 2011: Erkundung - klären aller relevanten Rahmenbedingungen
- > Dezember 2012 bis Januar 2012: Siedlungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept
- > Februar 2012 bis April 2012: Erarbeitung Überbauungsordnung
- > Mai 2012 bis Februar 2014: Vertiefte Abklärungen Erschliessung
- > März 2014: Verabschiedung UeO durch Gemeinderat, 1. Vorprüfung

- > Dezember 2018: Anpassung Überbauungsordnung für 2. Vorprüfung
- > Dezember 2019: Anpassung Überbauungsordnung und Vorbereitung Auflage
- > Juli 2020: Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen
- > Ende 2020 - Frühjahr 2023: Update Erschliessungsprojekt (Einsprachen)
- > März 2023 2. Auflage, Einigungsverhandlung und geringfügige Änderung ÜO-V
- > 14. August 2023 Beschluss Überbauungsordnung durch Gemeinderat und Genehmigungsverfahren AGR

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan 2030 des Kantons Bern sind u.a. die Richtpläne Siedlung, Verkehr und Landschaft berücksichtigt. Im Ausschnitt aus dem Geoportal ist die ZPP 1 "Möschberg West" eingetragen und der Wohnzone überlagert.

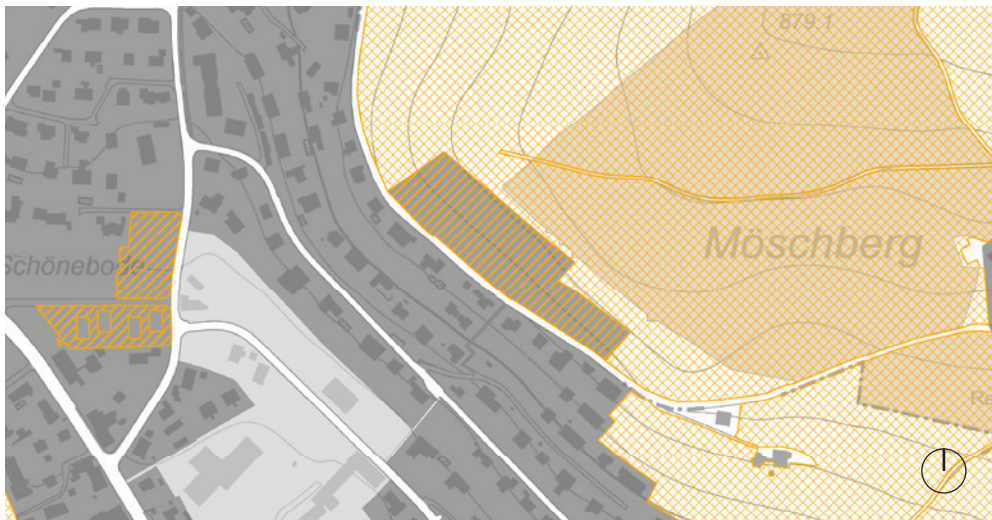


Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, freier Massstab (f.M.) Geoportal Bern

Fazit: Das Areal ist im kantonalen Richtplan enthalten und die Planung entspricht den übergeordneten Zielen. Die angestrebte Erweiterung schafft eine Entwicklung am bestehenden Siedlungskörper mit sehr guten Wohnbedingungen und Anbindung an Grosshöchstetten.

Hinweiskarte Kulturland

Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Das Areal ist von Kulturland betroffen.

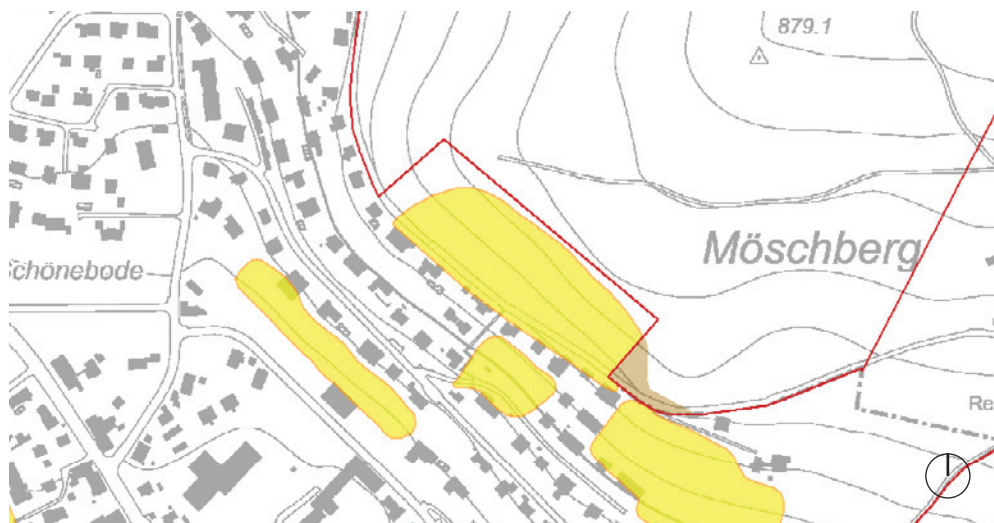


Ausschnitt aus der
Hinweiskarte
Kulturland (f.M.)
Geoportal Bern

Fazit: Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Überbauung des Areals mit einer flächensparenden Anordnung der Bauten nachzuweisen (Art. 8a BauG).

Naturgefahrenkarte und Zonenplan Naturgefahren

Auf Gefahrenkarten sind die möglichen Wirkungsräume und die Gefahrenstufen von Naturgefahren dargestellt. Sie bilden nicht nur bekannte, sondern auch potenzielle Ereignisse ab. Berücksichtigt werden Ereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis zu 300 Jahren. Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering, mittel und erheblich unterteilt und gelb, blau und rot dargestellt. Das Areal liegt im Gefahrenbereich 1 (gelb). Die Naturgefahrenkarte wurde in den Zonenplan Naturgefahren übertragen.



Ausschnitt aus der
Naturgefahren-
hinweiskarte (f.M.)
Geoportal Bern

Fazit: Bei der geplanten Überbauung werden keine sensiblen Bauten und Anlagen erstellt, wodurch sich kein Handlungsbedarf ergibt.

Weitere geprüfte übergeordnete Vorgaben:

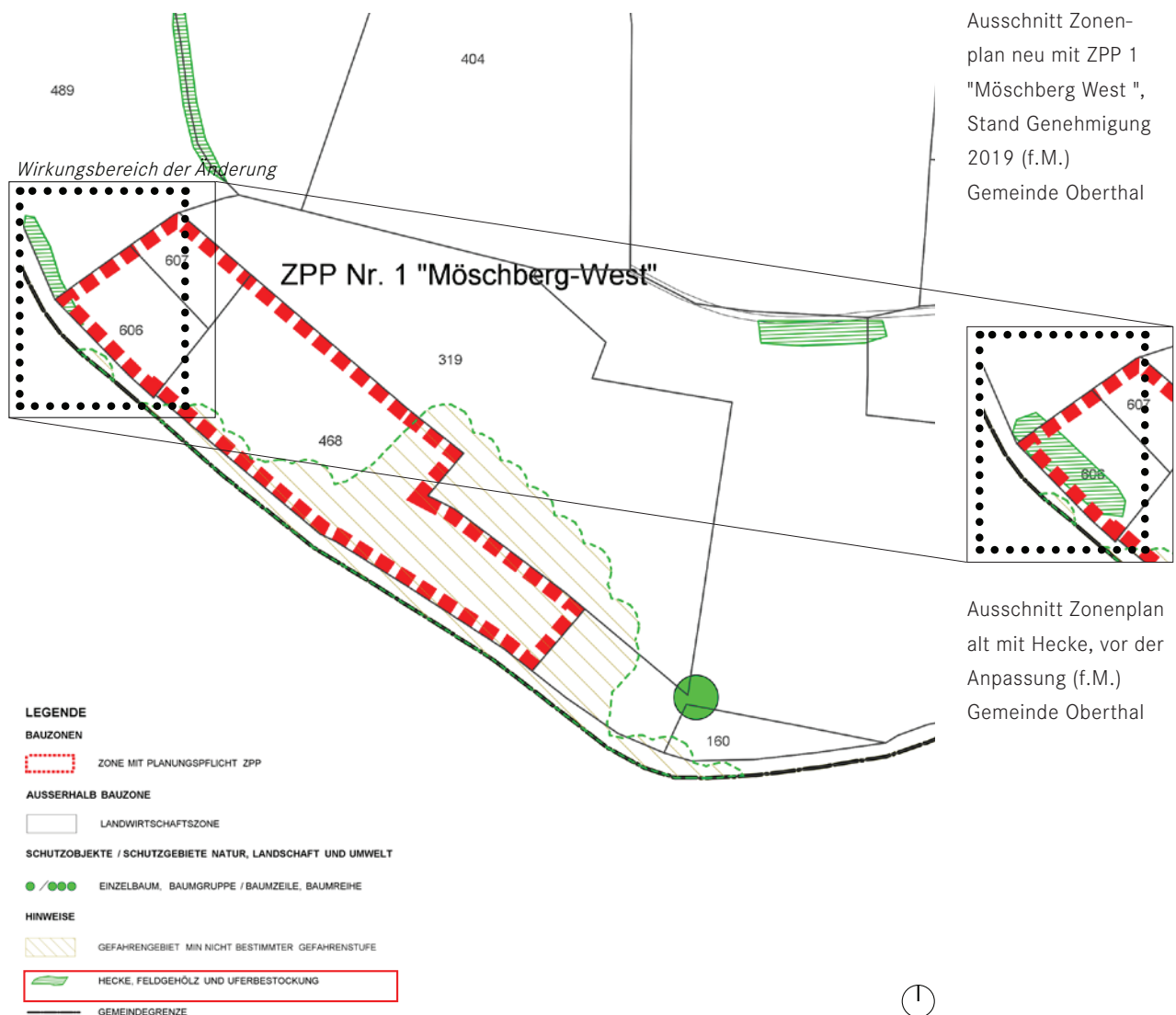
- | | |
|--------------------------------------|---|
| > Gewässerschutzkarte: | Keine Schutzgebiete betroffen |
| > Grundwasserwärmenutzung: | Es ist kein nutzbares Grundwasservorkommen vorhanden |
| > Versickerungsfähigkeit Boden: | Boden schlecht durchlässig |
| > Erdwärmesonden: | Erdwärmesonden sind erlaubt |
| > Kataster der belasteten Standorte: | Keine Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden |
| > Naturschutz: | Keine Schutzgebiete betroffen |
| > Denkmalschutz: | Keine schützens- oder erhaltenswerten Objekte betroffen |
| > ÖV-Güteklasse: | Keine |
| > Verkehrswege: | Keine schützenswerten/historischen Verkehrswege betroffen |
| > Naturobjekte: | Keine Objekte vorhanden |
| > Archäologie: | Keine Objekte vorhanden |

1.4 Kommunale Rahmenbedingungen

Zonenplan

Der Zonenplan von Oberthal wies im westlichen Perimeter der ZPP 1 "Möschberg West" die Signatur einer Hecke auf. Die Analyse vor Ort, die Topografie sowie die Tatsache, dass die bestehende Zufahrt im Grundbuch bereits seit 1912 gesichert ist (Recht zur Benutzung der Einfahrt, ID.012-1999/030368, zu Lasten Parzelle Nr. 606 und zu Gunsten Parzellen Nrn. 620/489), lässt auf eine langjährig gleichbleibende Situation schliessen.

Anlässlich einer Begehung mit Herrn Fabian Meyer vom Amt für Landwirtschaft und Natur (ANF) vom 18.11.2014 wurde festgestellt, dass die Hecke nicht in ihrer tatsächlichen Form übernommen wurde. Der Zonenplan ist inzwischen bereinigt.





Situation Zufahrt
Landwirtschaftsland
ab dem Möschberg-
weg (f.M.)
swisstopo

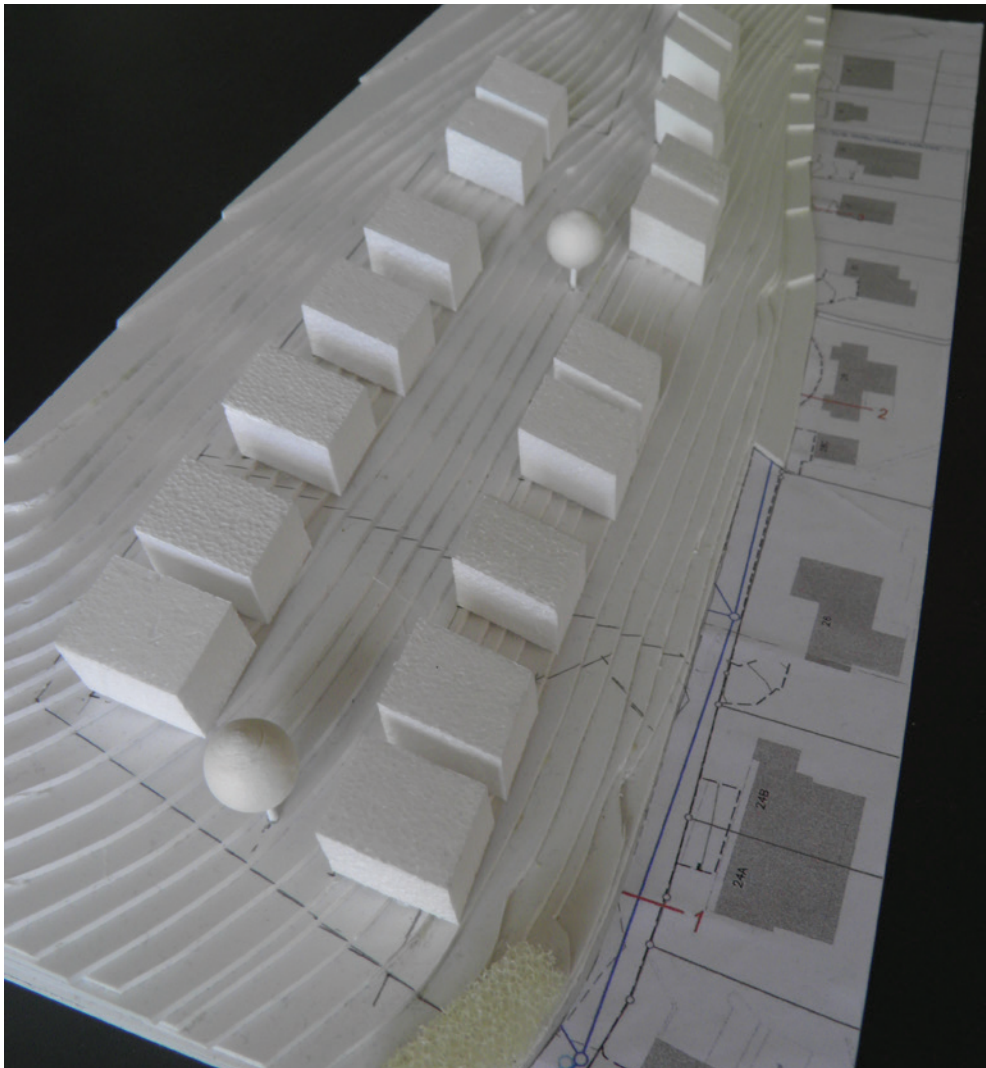
Baureglement

Die Planung ist in der Grundordnung der Gemeinde Oberthal verankert. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele der vorangegangenen Planungsphasen umgesetzt und die Grundlage für die Realisierung der Bebauung geschaffen. Im Zuge einer separaten Planung wurde der entsprechende Baureglementsabschnitt an die Vorgaben der BMBV angepasst, da die Baureglementsanpassung noch läuft.

1.5 Referenzkonzept Möschberg West

Siedlungskonzept

Die Überbauungsordnung sieht über den ganzen Perimeter eine lockere Überbauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vor, die in zwei Reihen gegliedert sind. Die Bauten treten als klar erkennbare Körper aus der zusammenhängenden Landschaft in Erscheinung. Zwischen den Reihen soll ein gemeinschaftlich genutzter Siedlungsraum entstehen. Das Siedlungskonzept reagiert auf die Hangsituation mit Bauten, die Eingriffe in das massgebende Terrain minimieren lassen. Die Überbauung richtet sich nach den gestalterischen Grundsätzen der ZPP 1 "Möschberg West". Durch ihre Lage steht die Einbindung in das landschaftliche Gesamtkonzept und die Eingliederung der Bauten ins bauliche Umfeld im Vordergrund.



Siedlungskonzept
Modellausschnitt

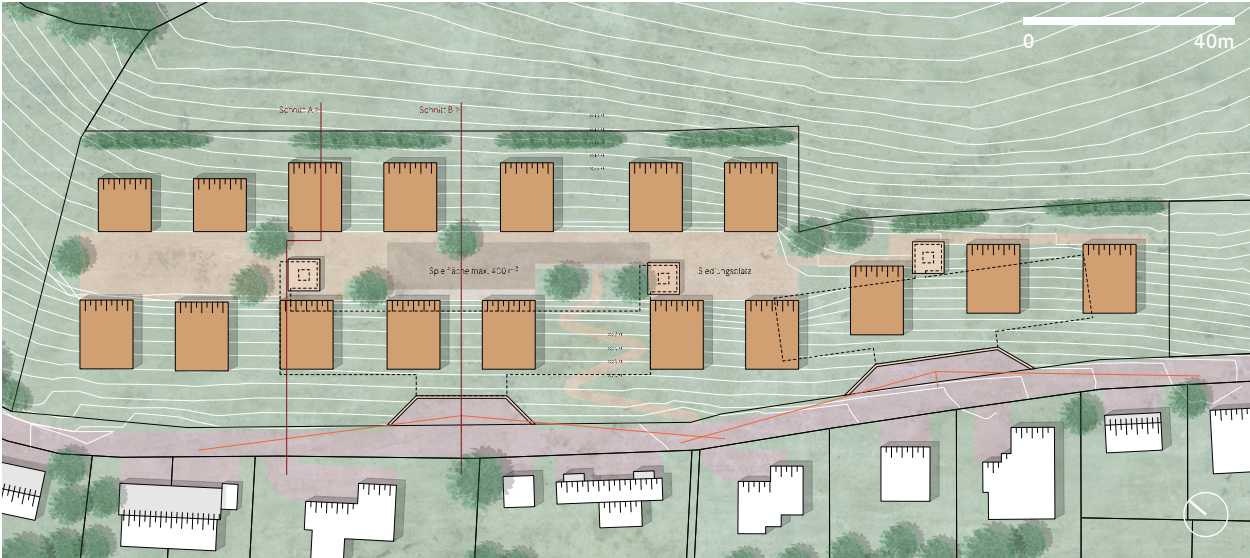
Wohnqualität und bauliche Dichte

Die Wohnungen sind Nordost-Südwest orientiert und zeichnen sich durch eine hervorragende Aussichtslage und Besonnung aus. Die Überbauungsvorschriften lassen einen Spielraum zwischen der minimalen und maximalen realisierbaren Geschossfläche je Baubereich offen. Bei einer maximalen Ausschöpfung der Geschossflächen können die Bauten bei aneinander angrenzenden Baubereichen zusammengebaut werden. Mit dem flexiblen Siedlungskonzept kann optimal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft eingegangen werden und gleichzeitig eine zusammengehörige und verhältnismässig dichte Bebauung erreicht werden.

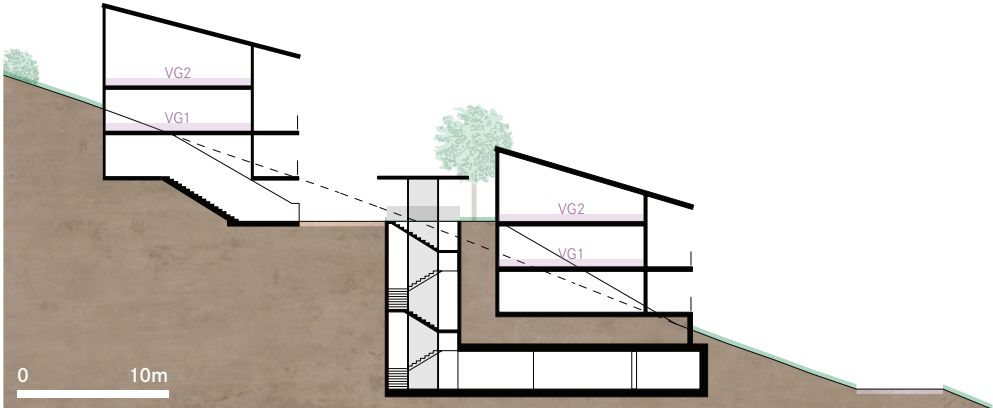
Qualität der Aussenräume

Das Aussenraumkonzept lebt vom natürlichen Terrain, welches die Siedlung als zusammengehörige Landschaft durchfließt. Damit das Bild des natürlichen Terrains erhalten werden kann, sollen grössere Stützmauern vermieden werden. Das bedeutet minimale Anpassungen des gewachsenen Terrains. Das Konzept lässt sowohl die Architektur wie auch die Landschaft klar erkennbar werden. Es ist eine ortstypische Bepflanzung vorgesehen, welche die Vegetation des Emmentals aufnimmt. Die Grünfläche ist als Gesamtanlage zu erkennen und die Übergänge in die offene Landschaft werden mittels Bepflanzung gestaltet. Innerhalb der Überbauung komplettieren heimische Bäume das Aussenraumkonzept. Der gemeinschaftlich genutzte Siedlungsraum bildet das Rückgrat der Siedlung. Sie ist Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Es sind ein "Siedlungsplatz" und eine Spielfläche vorgesehen.

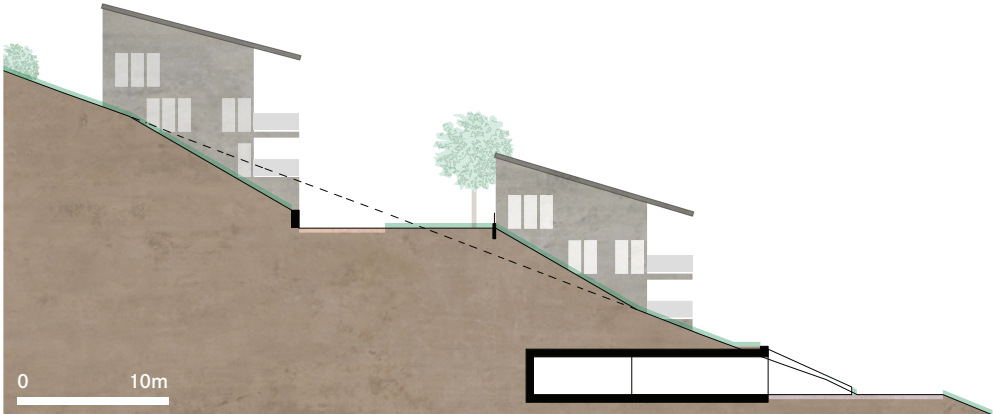
Bebauungsvariante mit Einhaltung Mindestmasse (GFo)



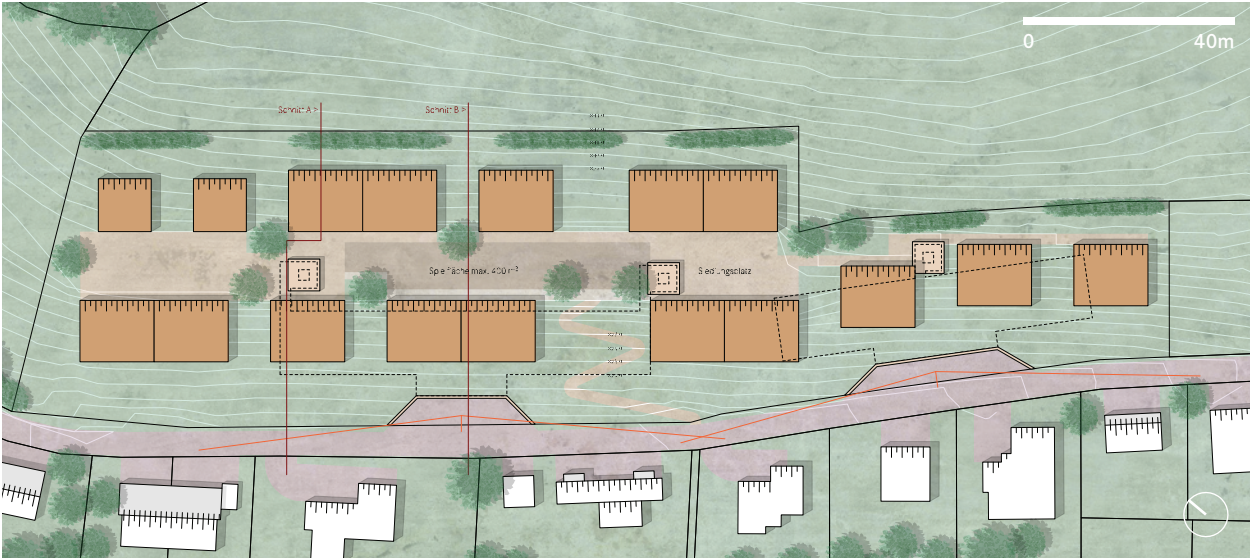
Schnitt A



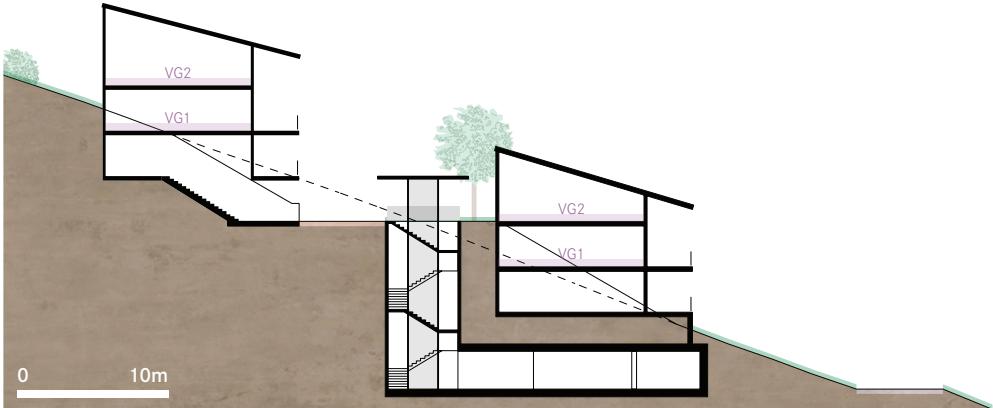
Schnitt B



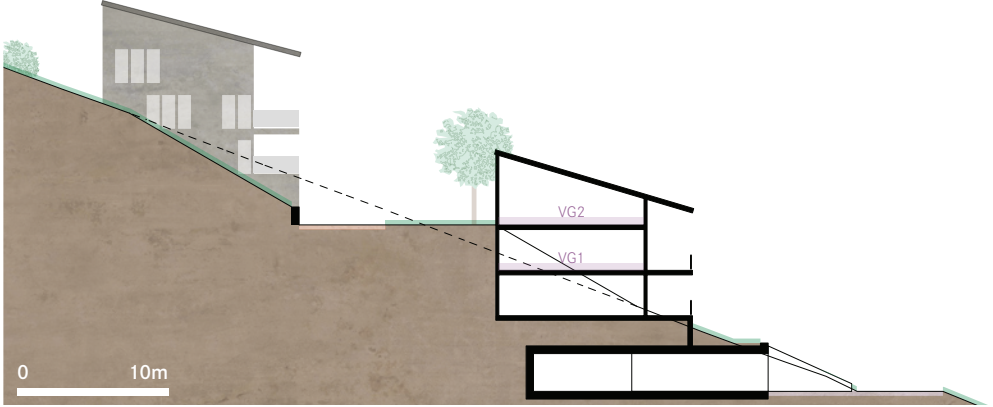
Bebauungsvariante mit Ausschöpfung Maximalmasse (GFo)



Schnitt A

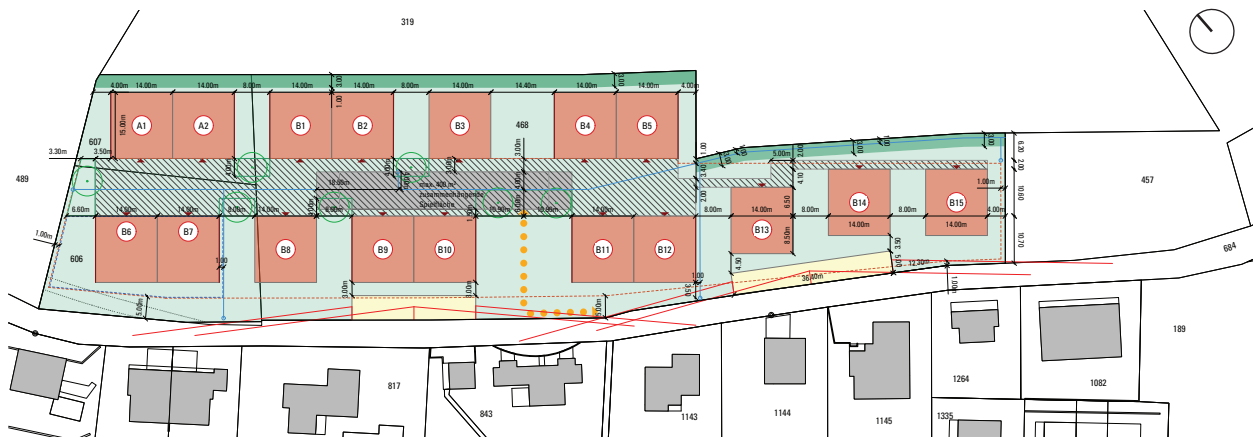


Schnitt B



Bebauung und Eigentumsstruktur

Die Gemeinde Oberthal besitzt eigenständige Kaufrechte an allen Parzellen im Perimeter der Überbauungsordnung "Möschberg West". Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 607 kann die Parzelle alternativ selber entwickeln, wenn die Begleichung der Infrastrukturabgabe erfolgt. Durch die vertraglichen Abmachungen vom 11. April 2011 ist es möglich, dass die Baufelder parzellenübergreifend festgelegt werden. Die Parzelle Nr. 607 wird als eigenständiger Sektor ausgeschieden und damit separat entwickelbar.



Eigentumsstruktur
(f.M.)

Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend den Vorschriften aus dem Baureglement (u. a. Bestimmungen zur ZPP 1 "Möschberg West") als Wohnnutzung definiert. Das zulässige Nutzungsmass wird pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Parzellen	GFZo min.	GFZo max.	Je Baubereich		Baubereich
			Gfo min.	Gfo max.	
607	0.4	0.5	174 m ²	217 m ²	A1, A2
606, 468	0.4	0.5	244 m ²	305 m ²	B1- B15

Je Baubereich wird die übergeordnet geforderte minimale Dichte für den Raumtyp Hügel- und Berggebiete von GFZo 0.4 eingehalten.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal weist keine ÖV-Gütekategorie auf. Der Bahnhof Grosshöchstetten liegt jedoch in Fussdistanz (knapp 800 m). Die Kantonsstrasse (Nr. 10, Bern-Langnau) erschliesst via Neuhausweg den Möschbergweg (kommunale Basiserschliessung). Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Tiefgaragen.

Von den Tiefgaragen führen Aufzüge und Treppen auf den gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraum oder direkt in die Wohnhäuser. Bei dem gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraum handelt es sich um einen privaten Aussenraum der Siedlung mit interner Erschliessungsfunktion (Erstellung, Unterhalt, Eigentum). Die Parkierung der Bewohnenden und Besuchenden wird in einer oder mehreren Tiefgaragen angeordnet. Gemäss Art. 51 der Bauverordnung des Kantons Bern ist von ca. 34 Parkplätzen auszugehen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt ab dem Möschbergweg. Für den Fussverkehr führt ein Weg vom Möschbergweg direkt zum gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraum. Räume für Motor- und Fahrräder sowie für die Ver- und Entsorgung werden in die Tiefgaragen integriert. Die Sichtbermen (SN 640 273) im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden durch einen massvollen Abtrag des Terrains und dem Zurückschneiden der Vegetation eingehalten (vgl. Überbauungsplan).



Sichtberme: Strassensituation Richtung Osten



Sichtberme: Strassensituation Richtung Westen

Notzufahrt

Die Gemeinde hat beschlossen, dass die Wasserversorgung direkt in den Überbauungsperimeter mit entsprechenden Hydranten geführt wird. Somit ist der Löschschutz gewährleistet. Der vom Feuerwehrkommando geforderte Ausbau der Notzufahrt erachtet die Gemeinde Oberthal aufgrund der örtlichen Situation als unverhältnismässig (Erschliessung über Flurweg rechtlich nicht möglich).

Immissionen

Im Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es müssen keine baulichen Massnahmen zur Immissionsbekämpfung vollzogen werden.

Naturgefahren

Das Gebiet weist eine geringe Gefährdung auf. Es müssen keine baulichen Massnahmen zur Naturgefahrenbekämpfung vollzogen werden.

Werkleitungen, Ver- und Entsorgung

Das Areal wird über die bestehende WAKI-Transportleitung an die Wasserversorgung der Gemeinde Oberthal angeschlossen. Das Areal wird über den Mösbergweg entwässert (Schmutz- und Meteorwasser) und an das kommunale Kanalisationsnetz von Grosshöchstetten angeschlossen (s. Anhang).

Realisierung

Die Überbauung kann mit individuellen Gebäudeeinheiten oder als Gesamtprojekt realisiert werden. Im Falle von individuellen Gebäudeeinheiten werden die einzelnen Baubereiche abparzelliert.

Der gemeinschaftlich genutzte Siedlungsraum wird dementsprechend als Miteigentum (bei Parzellierung) oder als Nutzung gemeinschaftlicher Teile (Stockwerkbegründung) der Überbauung zugeordnet. Der gemeinschaftlich genutzte Siedlungsraum dient als Begegnungs- und Spielfläche gemäss BauV Art. 44 ff.

Die Dimensionierung der Einstellhalle richtet sich nach BauV Art. 49 ff und Art. 52 ff und bietet genügend Platz für Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder. Zudem entsteht genügend Raum für diverse Abstellräume wie z. B. Container/Entsorgung etc.). Die Vertikalverbindungen zu den Einstellhallen können im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraums sowie in den Baubereichen für die Gebäude entstehen.

2. PLANUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN

2.1 Planungsziele

Mit der Schaffung einer UeO auf dem Areal "Möschberg West" soll sichergestellt werden, dass die im ZPP-Artikel definierten Ziele erreicht werden. Die Gemeinde erhofft sich von der Einzonung einen Zuzug von neuen Einwohnern und strebt Wohnen im oberen Preissegment an. Als Planungsinstrument wurde die ZPP gewählt, um eine gute Einpassung in die Landschaft anzustreben.

2.2 Planungsmassnahmen

Landschaftsbild

Die Überbauung entsteht an einer sehr steilen und stark exponierten Lage (Einsehbarkeit). Die Einordnung der Baukörper in die Landschaft und das bauliche Ortsbild der Nachbargemeinde Grosshöchstetten hat daher oberste Priorität. Dieser Herausforderung wird im Bereich Aussenraum dadurch begegnet, dass der Hang als zusammenhängende Fläche erlebbar bleibt (Art. 13). Ausserhalb der Gebäude (Fassadenlinie) sind keine Anpassungen am massgebenden Terrain oder Nebenbauten erlaubt (mit Ausnahme der für den gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraum erforderlichen Anpassungen). Gegen die Landwirtschaftszone im Norden erfolgt durch eine Hecke (ortstypisches Element) ein klarer Siedlungsabschluss (Art. 16).



Hecke als klarer Siedlungsabschluss



Einbettung der Baute in den Hang: Das Terrain bleibt erlebbar, das Erdgeschoss weist einen kleinen Austritt auf.

Aussenraumbezug und Terrassen

Der Bezug zum Aussenraum erfolgt über Terrassen oder Loggien. Damit kann der gewachsene Hang weitgehend intakt gehalten werden. Die Aufenthaltsqualität lebt von der Fernsicht, der guten Besonnung und dem Blick in die naturnah gestalteten Aussenräume. Die Erdgeschosse weisen keinen direkten Aussenraumbezug im Sinne von Gärten oder Terrassierungen auf, sondern sind in den Hang integriert. Der Bezug ist allenfalls als Gebäudeteil ausgestaltet (Terrassen oder Loggien mit genügend Abstand zum Boden). Dies ist wichtig, damit der Aussenraum als zusammenhängende Fläche erlebbar bleibt.

Aussenraumgestaltung

Die Ausgestaltung des Aussenraums und damit der Bepflanzung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan gesamthaft zu konzipieren. In der Mitte des gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraums soll ein Siedlungsplatz entstehen. Dieser wird flankiert von mittelkronigen Bäumen im Stile einer Linde. Dieses Bepflanzungselement bildet ebenfalls den westlichen Abschluss des gemeinschaftlich genutzten Siedlungsraums.

Eingliederung ins Ortsbild

Die Erscheinung der Dachlandschaft ist in dieser exponierten Hanglage zentral. Dazu wird durch die Gebäude- und Firsthöhe die Neigung vereinheitlicht. Zudem ist durch die Überbauungsvorschriften (Art. 9) eine Gebäudegestaltung vorgegeben, die eine ruhige und einheitliche Dachgestaltung entstehen lässt. Für die Einordnung ins Siedlungsbild des angrenzenden Baugebietes ist ferner die Farbgebung wichtig. Ein Blick auf das Ortsbild zeigt, dass bei der Farbgebung der Dächer Braun- und Grautöne vorherrschen (siehe Bilder unten). Dieser Umstand wird in die Überbauungsvorschriften überführt (Art. 9 Abs. 4). Im Sinne der Wahrung der Individualität bei gleichzeitiger guter Einpassung ins Ortsbild sind für die Fassadengestaltung keine kräftigen oder grellen Farbtöne erlaubt (Art. 9 Abs. 5).



3. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

3.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Die ZPP 1 "Möschberg West" und die ausgearbeitete UeO "Möschberg West" stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die in den übergeordneten Planungsebenen festgelegten Ziele für das Gebiet werden mit der vorliegenden Planung eingehalten und umgesetzt. Mit der Entwicklung des Standorts können bestehende Nutzungsreserven erschlossen und entwickelt werden.

3.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

In der UeO "Möschberg West" wird grossen Wert auf die Einbettung der neuen Siedlung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gelegt. Das bestehende Terrain wird wenn möglich erhalten und die Neubauten orientieren sich in ihrer Gestalt am Bestand.

3.3 Auswirkungen Kulturland

In der UeO "Möschberg West" wird gemäss Art. 11c Abs. 1-4 BauV eine minimale GFZO von 0.4 (Hügel- und Berggebiete) eingeführt. Mit dem Referenzkonzept wird die Einhaltung der Mindestanforderungen nachgewiesen.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Lage am Möschbergweg ist das Areal sehr gut an die Gemeinde und an Grosshöchstetten angebunden. Das überschaubare Verkehrsaufkommen (ca. 60 - 70 Fahrten am Tag) hat keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz.

3.5 Nachweis grössere zusammenhängende Spielfläche

Auf dem im Überbauungsplan eingetragenen Bereich "Siedlungsplatz und Spielfläche" kann eine grössere zusammenhängende Spielfläche von max. 400 m² erstellt werden. Dadurch sind max. 29 Familienwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern innerhalb der Überbauungsordnung realisierbar. Kleinere Wohnungen und Studios können unabhängig davon errichtet werden (vgl. Art. 46 BauV).

3.6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Durch die vorliegende Überbauungsordnung entstehen keine planerischen Mehrwerte.

3.7 Wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen

Durch die Überbauung gewinnt die Gemeinde Oberthal neue Einwohnerinnen und Einwohner, wodurch langfristig Steuereinnahmen generiert werden sollen. Es wird attraktiver Wohnraum für eine Vielzahl von Leuten geschaffen, welche die Gemeinde beleben werden.

4. PLANERLASSVERFAHREN

4.1 1. Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Im Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2014 schreibt das AGR, dass unter Vorbehalt der im Bericht aufgeführten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte die Genehmigung der UeO "Möschberg West" in Aussicht gestellt werden kann. Das AGR empfiehlt, die Unterlagen nach erfolgter Überarbeitung nochmals zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Die wesentlichen Änderungen betreffen folgende Punkte:

- > Prüfen der Zulassung einer Tiefgaragenlösung mit direkter Zufahrt ab dem Möschbergweg für das Erreichen einer höheren Flexibilität.
- > Es ist zu prüfen, ob die erforderlichen Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt auf den Möschbergweg gewährleistet werden können.
- > Auf dem Möschbergweg resp. im Vorplatzbereich des Autolifts und auf der Wohnstrasse sind ausreichende Warteräume für wartende Fahrzeuge sowie Platz für das Kreuzen vorzusehen.
- > Es wird empfohlen, die Vorschriften hinsichtlich der rechtlichen Lage der Wohnstrasse zu klären (private Hauszufahrt oder Detailerschliessung).
- > Die max. Anzahl an Familienwohnungen ist auf 20 festzulegen, ansonsten ist die erforderliche grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG resp. Art. 42 ff BauV auszuweisen.
- > Parzellenübergreifende Baubereiche sind zulässig, wenn entsprechende vertragliche Abmachungen vorliegen. Diese werden bis zur Genehmigung erarbeitet.
- > Die Frage der Betroffenheit der Hecke resp. Teilersatzpflicht ist unter Bezug der ANF zu klären.

4.2 2. Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Im Vorprüfungsbericht vom 26. August 2019 schreibt das AGR, dass unter Vorbehalt der im Bericht aufgeführten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte die Genehmigung der UeO "Möschberg West" in Aussicht gestellt werden kann. Die Unterlagen werden bereinigt und anschliessend zur Auflage gebracht.

Die wesentlichen Änderungen betreffen folgende Punkte:

- > Die erforderlichen Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt auf den Möschbergweg wurden geprüft und können gewährleistet werden.
- > Die Parkierung erfolgt neu in Tiefgaragen. Die Funktionsweise der Tiefgaragen und deren Zufahrt im steilen Gelände wurde geprüft und aufgezeigt.
- > Die Erschliessung des Areals mit allen Medien ist dem Werkleitungsplan zu entnehmen.

- > Aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur ist keine Baulandumlegung nötig. Die Parzelle Nr. 607 ist autark und der Kauf der Parzellen Nrn. 468 und 606 wird privatrechtlich geregelt.
- > Die Gestaltung des Siedlungsrandes wurde auf die gesamte nördliche Länge des Areals ausgeweitet.
- > Die flächensparende Anordnung der Bauten wird gewährleistet und die min. Dichte von 0.4 des Raumtyps Hügel- und Berggebiete wird als Mindestmass für die Bebauung herangezogen.
- > Das Bebauungskonzept mit den min. und max. Kubaturen, der Aussenraumgestaltung und räumlichen Gliederung wird aufgezeigt.
- > Es sind mehr als 19 Familienwohnungen zulässig. Die geforderte zusammenhängende Spielfläche gemäss BauV Art. 44 ff wird gewährleistet.

4.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

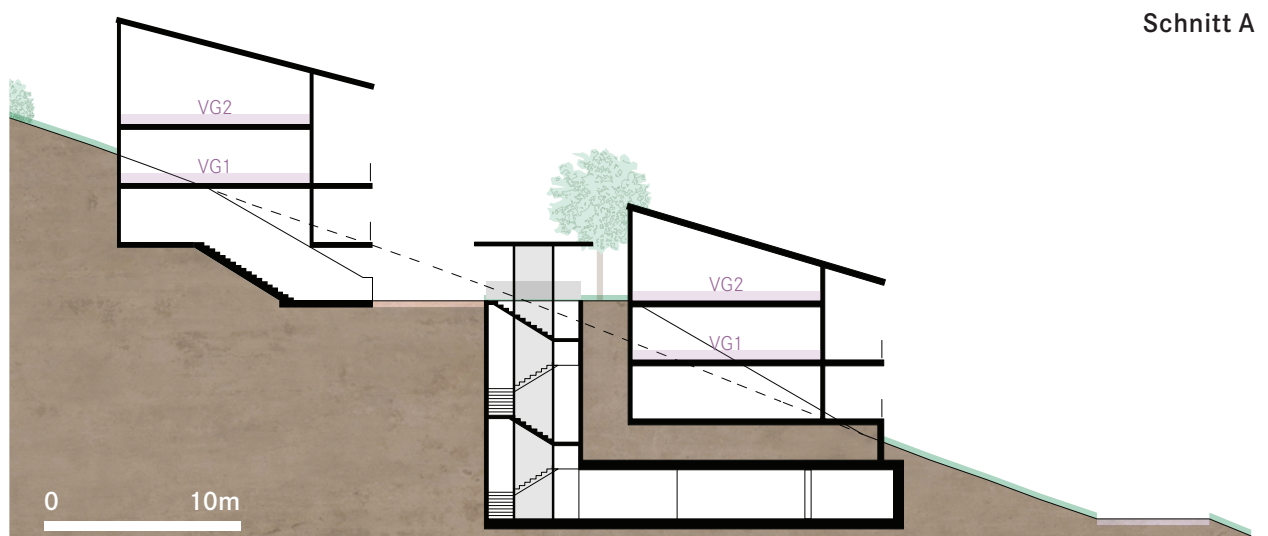
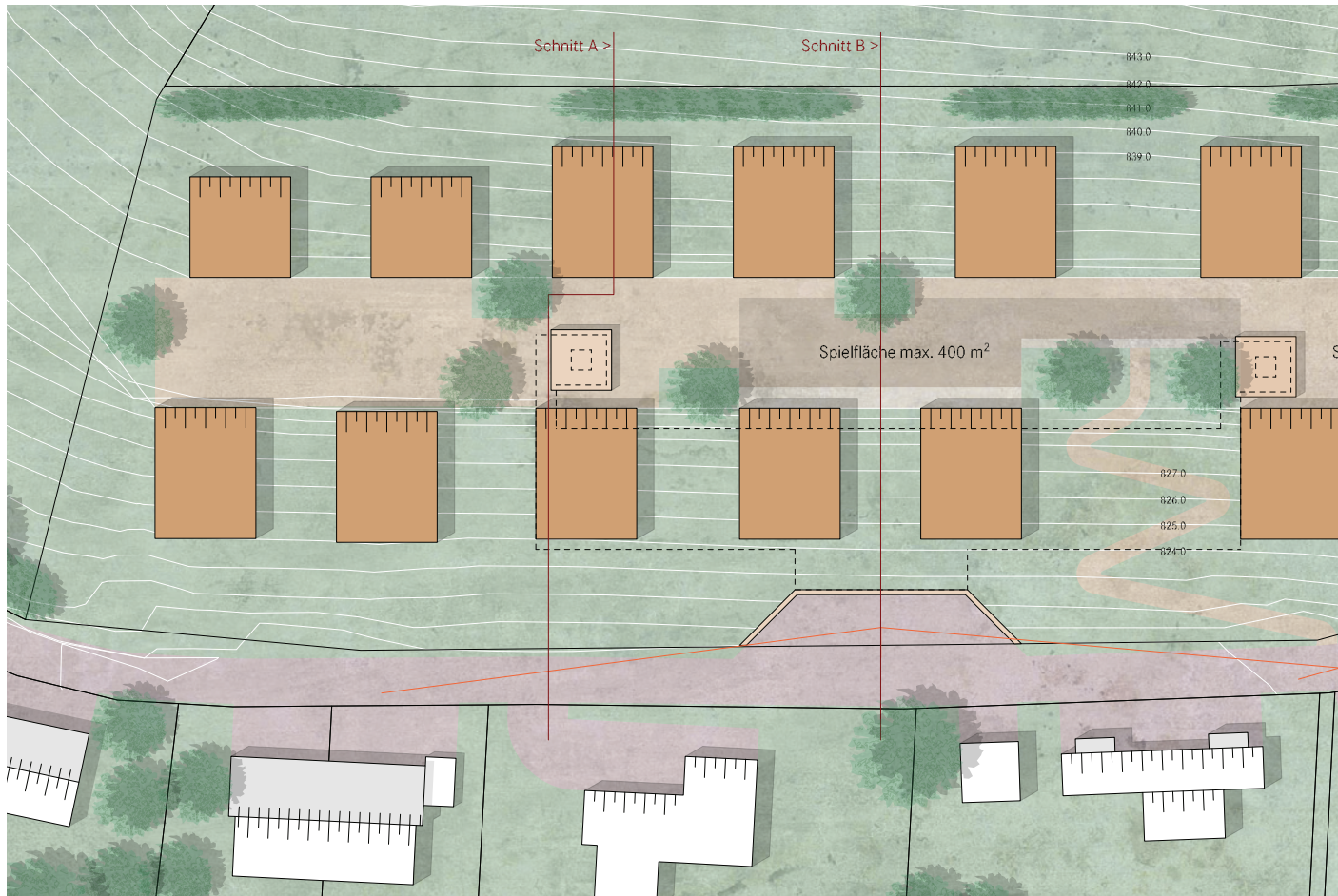
Aufgrund der Fragen aus der 1. Auflage wurde die Erschliessungsplanung Möschbergweg überarbeitet (nicht Gegenstand der UeO) und Anpassungen an der Überbauungsordnung vorgenommen. Diese wurden nochmals öffentlich aufgelegt. Die Einspracheverhandlungen der 1. und der 2. Auflage fanden kombiniert am 1. Juni 2023 statt. **Weil auf eine Einsprache eingetreten wurde und Art. 18 Überbauungsvorschriften anzupassen war, musste die Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV aufgelegt und der Änderungsbeschluss bekannt gemacht werden. Erwartungsgemäss gingen hierzu keine Einsprachen ein.**

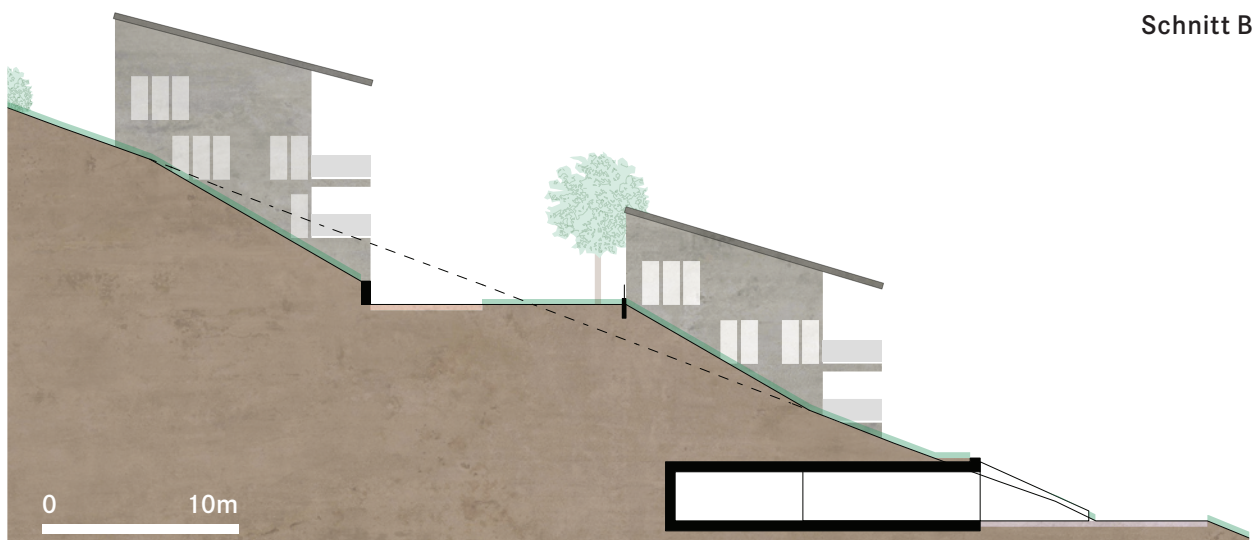
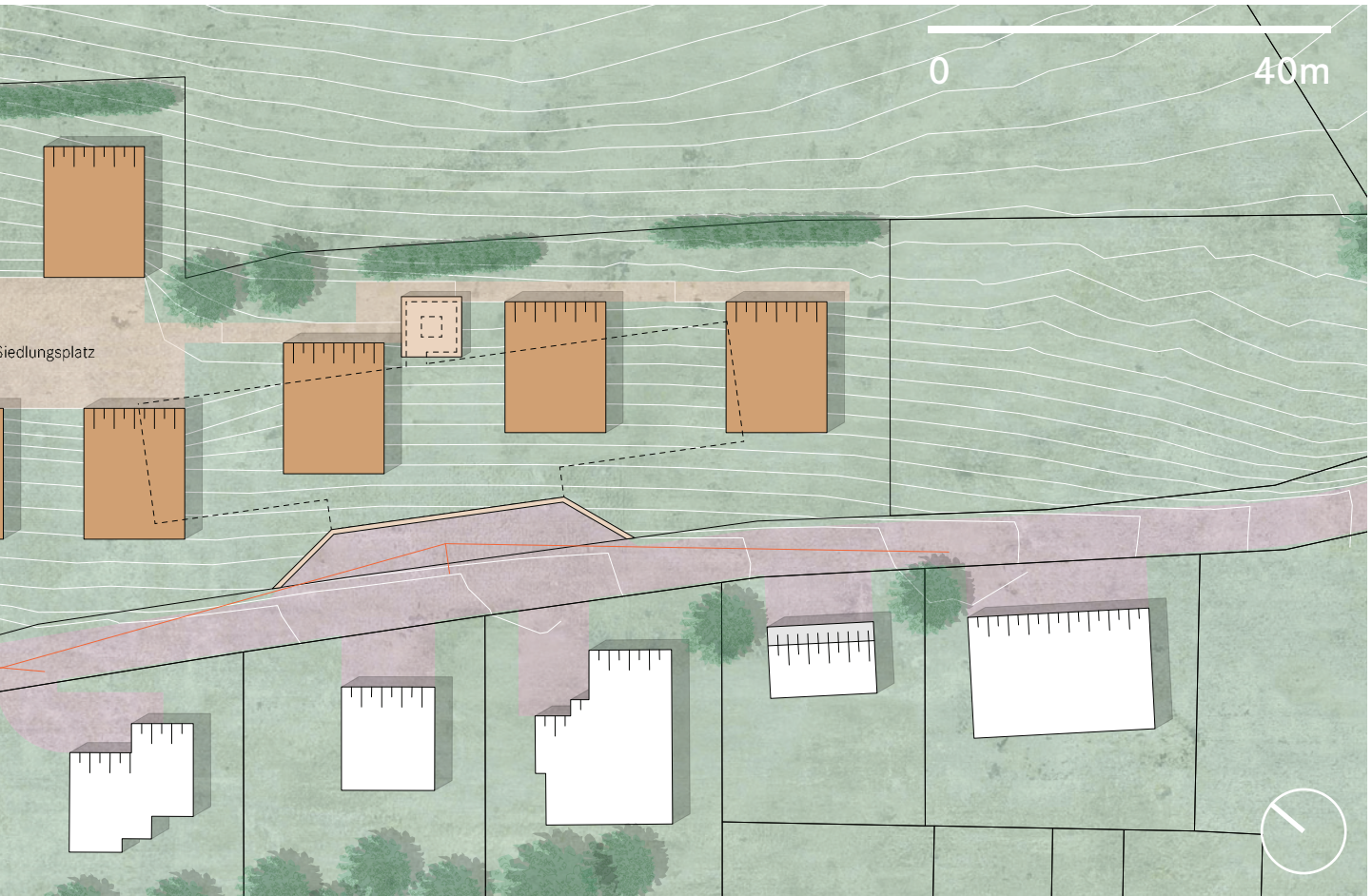
4.4 Beschluss und Genehmigungsverfahren

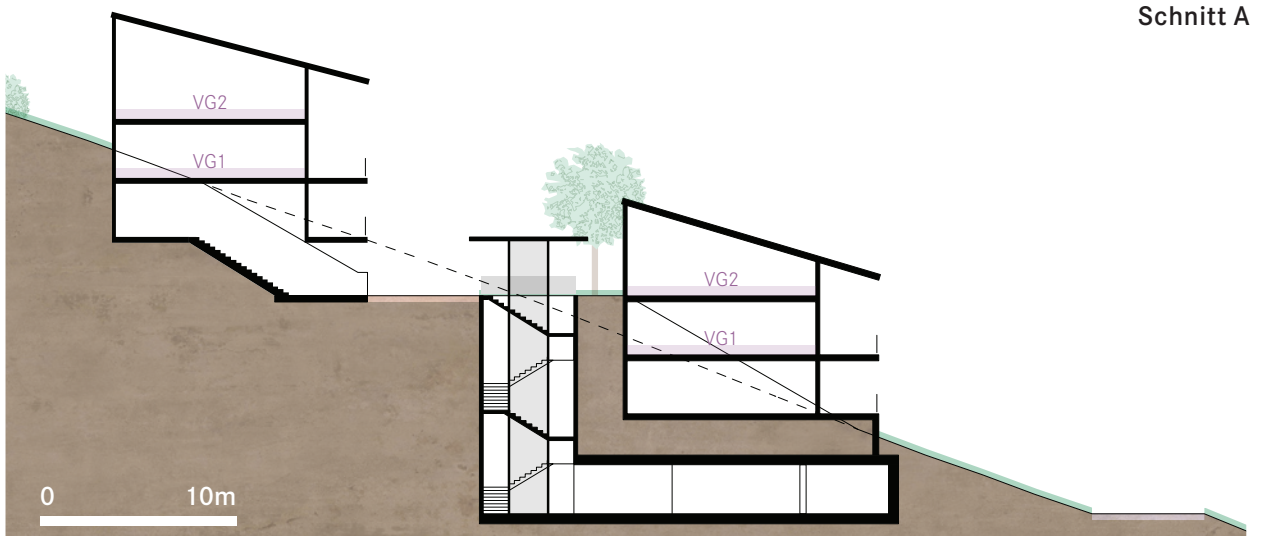
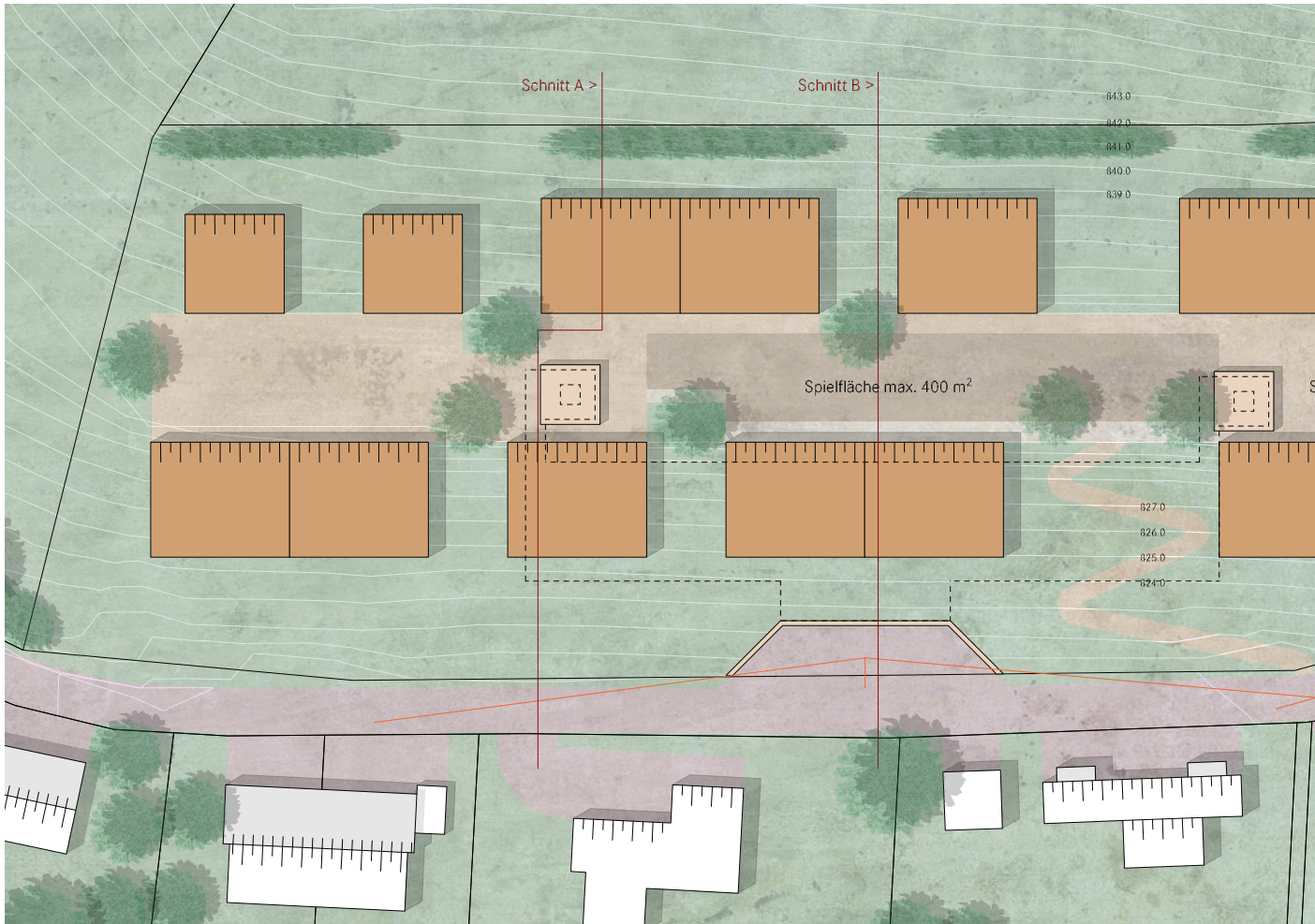
Der Gemeinderat beschloss die UeO am 14. August 2023. Im Genehmigungsverfahren empfahl das Amt für Gemeinden und Raumordnungen der Gemeinde Oberthal, einige Definitionen zu ergänzen und die Änderungen zwischen der 1. Auflage und der 2. Auflage nochmals besser kenntlich zu machen. Diese Punkte führten zu einer abschliessenden Änderung der Planung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

ANHANG

- > Siedlungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept
- > Schreiben der Gemeinde an das AGR betreffend Notzufahrt
- > Schreiben Feuerwehrkommando Grosshöchstetten
- > Werkleitungsplan

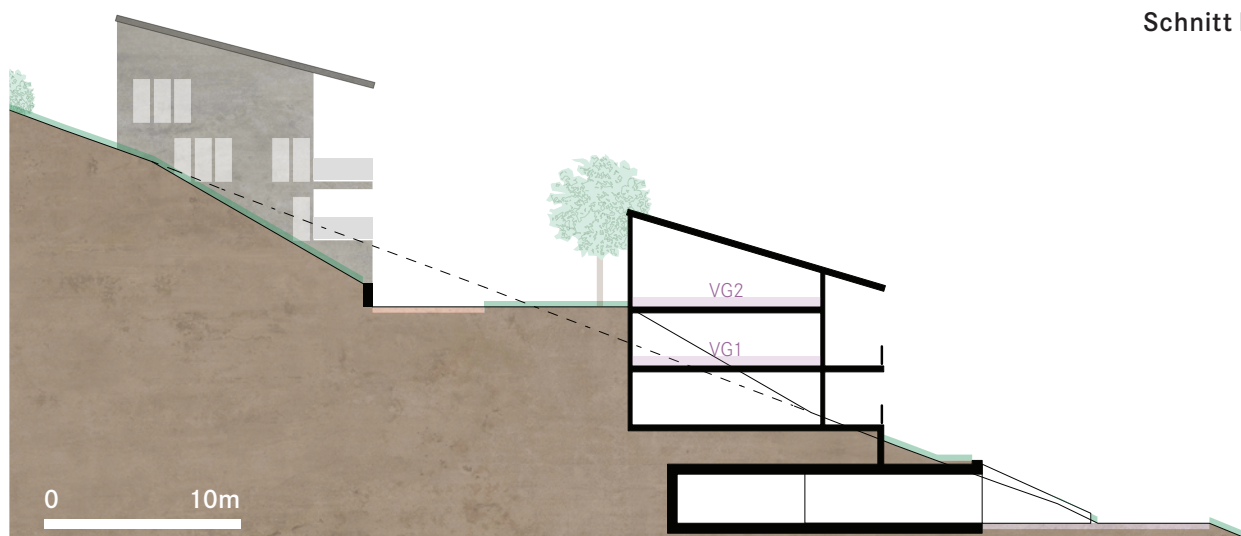








Schnitt B



Schreiben der Gemeinde an das AGR, betreffend Notzufahrt



Amt für Gemeinden und Raumordnung
Benedikt Roessler
Nydegasse 11/13
3011 Bern

8. November 2012
Ihre Ansprechperson: Cornelia Wegmüller
E-Mail: cornelia.wegmueller@oberthal.ch

UeO Möschberg West – Akten zur Vorprüfung

Guten Tag Herr Roessler

Wir beziehen uns auf Ihren Brief vom 24. Oktober 2012 und sind mit dem von Ihnen vorgeschlagenen weiteren Vorgehen einverstanden.

In der Zwischenzeit hat ein Bereinigungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde Grosshöchstetten stattgefunden. Die entsprechende Aktennotiz erhalten Sie in der Beilage.

Betreffend der Notzufahrt haben wir vom Feuerwehrrkommando Grosshöchstetten eine Stellungnahme eingeholt. Auch diese senden wir Ihnen in der Beilage zu.
Wie Sie der Aktennotiz entnehmen können, wird die Wasserversorgung direkt in den Überbauungssperimeter mit entsprechenden Hydranten geführt. Somit ist der Löschschutz gewährleistet. **Der vom Feuerwehrrkommando geforderte Ausbau der Notzufahrt erachten wir als unverhältnismässig.**

Sobald sich die Gemeinde Oberthal mit der Investorengruppe vertraglich finden kann, werden Ihnen die noch fehlenden Unterlagen zum Ueberbauungsplan nachgeliefert.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Gemeindeverwaltung Oberthal


Cornelia Wegmüller

Aktennotiz
Stellungnahme Feuerwehrrkommando



Gemeindehaus Telefon 031 710 26 26
3531 Oberthal Telefax 031 710 26 25
www.oberthal.ch eMail info@oberthal.ch

Schreiben Feuerwehrkommando Grosshöchstetten

Korrespondenzadresse
Feuerwehrkommando
3506 Grosshöchstetten

Kommandant
Jonas Mai

Mobile 079 294 52 33

feuerwehr@grosshoechstetten.ch

Gemeinderat der
Einwohnergemeinde Oberthal
Känelthal 58a
3531 Oberthal

Grosshöchstetten, 5. Oktober 2019

Überbauung „Möschberg West“ – Löschung Brand zweite Häuserreihe

Geschätzter Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberthal

Gemäss unserem Treffen vom Montag 23. September 2019, bestätigen wir die Überlegungen und Ansichten der Feuerwehr Grosshöchstetten betreffend der Überbauung Möschberg-West.

Wasserversorgung

Durch die Erweiterung des Hydrantennetzes in die Überbauung, ist die Wasserversorgung bei einem Brandfall in der zweiten Häuserreihe gewährleistet, da jedes dieser Häuser ab Hydrant mit wenigen Metern Schlauch erreichbar wird. Auf Grund der Tatsache, dass feste Bauten mit viel Beton geplant sind, gehen wir nicht von Grossbränden, sondern von Zimmer- und Wohnungsbränden aus.

Zugang

Der Zugang zwischen den Liegenschaften B10 und B11 ermöglicht für die Liegenschaften B1 bis B5 ein rasches Intervenieren. Für die Liegenschaften A1 und A2 ist der Anmarschweg ab diesem Zugang oberste Grenze, aber aus unserer Sicht noch machbar. Auf Grund der Höhe der Gebäude ist keine unmittelbare Zufahrt von Seite Feuerwehr gefordert (Richtlinie für Feuerwehrezufahrten).

Möschbergweg

Bei einem Ereignis in der Überbauung Möschberg-West werden die Einsatzfahrzeuge möglichst auf den Besucherparkplätzen unterhalb der Überbauung abgestellt. Jedoch gehen wir nicht davon aus, dass diese Parkplätze dann auch wirklich frei sind. Deshalb wird der Möschbergweg bei einem Ereignis voraussichtlich gesperrt werden müssen. Diese Situation trifft allerdings auch ein, wenn unterhalb des Möschbergweges (bestehende Bauten, Gemeindegebiet Grosshöchstetten) ein Ereignis ist.

Wir hoffen, Euch mit diesen Ausführungen für die weiteren Abklärungen gedient zu haben. Für Fragen stehen wir natürlich auch weiterhin zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Feuerwehr Grosshöchstetten



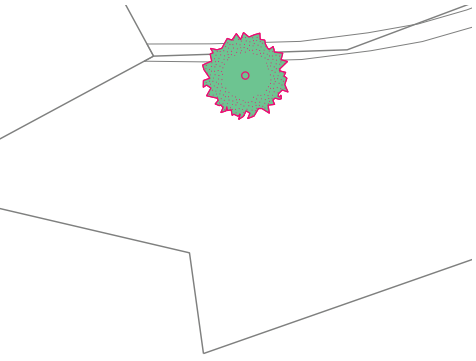
Jonas Mai
Kommandant







Hans Burger
Chef Löschzug Oberthal

Werkleitungsplan





Legende

-  bestehende Wasserversorgung
-  Netzerweiterung Wasserversorgung
(ab WAKI-Transportleitung)
-  Netzerweiterung Schmutzwasser
-  Anpassung / Neubau
Strassenentwässerung



