

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 7 «Coop»; Änderung 2013 mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Objektschutzgutachten

Juli 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
vertreten durch den Gemeinderat
3232 Ins

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

Inhalt

1. Ausgangslage und Vorhaben	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 Vorhaben	5
1.3 Planungsrecht	6
2. Überbauungsordnung	6
2.1 Überbauungsplan	6
2.2 Überbauungsvorschriften	6
2.3 Zonenplanänderung	6
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
3.1 Verkehr	7
3.2 Lärm	10
3.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild	11
3.4 Altlasten	13
3.5 Gewässer und Naturgefahren	13
3.6 Gewässerschutz	14
3.7 Energie	14
3.8 Abfallentsorgung	14
4. Verfahren	15
4.1 Allgemeines	15
4.2 Zeitplan	15
4.3 Mitwirkung	16
4.4 Vorprüfung	16
4.5 Auflage	16
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	16
Anhang	17

1. Ausgangslage und Vorhaben

1.1 Problemstellung

Das Areal der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 7 «Coop» befindet sich im Zentrum von Ins an der Kreuzung Bahnhofstrasse/Gampelengasse. Gestützt auf die gleichnamige Überbauungsordnung vom 31. März 1992 wurde das heutige Coop-Einkaufszentrum mit darüber liegender Apotheke erstellt.

Die bestehende Coop-Ladenfläche genügt den heutigen Anforderungen an ein zeitgemässes Verkaufsgeschäft nicht mehr. Aus der Sicht der Gemeinde ist es wichtig, dass die Anbieter von Waren des täglichen und allgemeinen Verbrauchs im Zentrum bleiben und die wichtigen Einkaufsgeschäfte mit der allgemeinen Entwicklung Schritt halten können.

Am 13. August 2012 reichte die Löffel & Bänziger AG, Architekten HTL, Lyss im Auftrag der Coop-Genossenschaft, Verkaufsstelle Bern eine Voranfrage für die Erweiterung der Verkaufsstelle Ins ein.

Das Vorprojekt wurde Walter Rey, dem vormaligen Ortsplaner und Verfasser der UeO, und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet. Beide sehen keine grundsätzlichen Probleme. Die geplante Erweiterung erfordert jedoch eine Anpassung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung.

Seit den Unwettern vom Sommer 2007 ist die Hochwasserproblematik respektive die ungenügende Kapazität der Regenabwasserleitung respektive des Dorfbachs bekannt, die sich in der Gefahrenkarte der Gemeinde Ins als erhebliche Überflutungsgefahrenstelle niederschlug.

Auf dem Coop-Areal befinden sich Recycling-Sammelstellen und Parkplätze, die eine wichtige Funktion im Zentrum von Ins einnehmen und erhalten werden sollen.

1.2 Vorhaben

Die Coop-Verkaufsfläche soll von 800 m² um 640 m² Innen- und 350 m² Aussenverkaufsfläche auf total 1'790 m² und die Einstellhalle um 30 auf 58 Parkplätze vergrössert werden. Dies bedingt den Abbruch der Gebäude Bahnhofstrasse 10 und 10a, Anpassungen der Aussenraumgestaltung mit den oberirdischen Autoabstell- und Containerplätzen sowie die Verlegung von Werkleitungen und eines landwirtschaftlichen Wegrechts.

1.3 Planungsrecht

Die Überbauungsordnung Nr. 7 «Coop» wurde gestützt auf Art. 88 BauG durch die Stimmbürger von Ins erlassen. Sie umfasst die Parzellen Nrn. 816, 282 der Coop-Genossenschaft und einen Teil der Parzelle Nr. 340, die der Gemeinde Ins gehört.

Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wird die Bahnhofstrasse als Geschäftsgebiet bezeichnet. Die Mitwirkung zum REK wurde von Januar bis Ende März 2013 gewährt. Dazu wurde der Wunsch geäussert mit planerischen Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Einkaufsmöglichkeiten im Dorf erhalten respektive gestärkt werden.

2. Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan werden gemäss bisheriger UeO die Sektorgrenze und teilweise die Baufelder für zwei Hauptbauten sowie die Zufahrt ab der Gampelengasse mit weiteren Details übernommen. Für den gedeckten Aussenverkaufsbereich, die Erweiterung der Parkierung mit Verlegung der Einstellhallenrampe und weiteren Details werden neu Festlegungen getroffen. Weiter werden mit dem Plan der Hauptkanal (früherer Dorfbach) und ein Leitungskorridor für die Verlegung von Anschlussleitungen und der Ausbau der Bushaltestelle an der Gampelengasse sichergestellt.

2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung sowie die Gestaltung der Bauten. Auf eine Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche wird verzichtet. Diese ergibt sich aus den Baufeldern.

Die Höhe der Gebäude wird wie bisher durch Höhenkoten geregelt, die beibehalten werden.

Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Entwässerung, zu den Werkleitungen, zur Energie, zu den Naturgefahren respektive zu den Voraussetzungen zur Erteilung einer Baubewilligung und zur Bushaltestelle Gampelengasse.

2.3 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung erstreckt sich auf Grundstücksteile in der Kernzone KA und der Wohnzone W2. Zu Lasten dieser Bauzonen wird der UeO-Perimeter um die Fläche von ca. 1'900 m² erweitert.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Verkehr

3.1.1 Angebot und Einzugsgebiet

Das Coop-Warenangebot wird nicht wesentlich ausgebaut.

Das Kundeneinzugsgebiet wird sich wie bisher hauptsächlich auf Ins konzentrieren.

Modalsplit

Aufgrund des Einzugsgebiets der Kunden und der Angestellten sowie dem Warensortiment ist anzunehmen, dass wie bisher ein Anteil der Kunden zu Fuss oder mit den öffentlichen Verkehrsmittel das Coop-Einkaufszentrum Ins aufsuchen werden. Vorsichtig geschätzt kann heute mit einem Modal-Split von etwa 60 % MIV (Auto) und 40 % ÖV/LV (Bus/Velos/Fussgänger) gerechnet werden. Dieser Wert wird sich durch die geplante Vergrösserung der Coop-Verkaufsfläche nicht wesentlich ändern.

3.1.2 Autoabstellplätze und Erschliessung

Massgebend für die Berechnung der Fahrzeugabstellplätze sind die vorgesehenen Flächen für das Coop-Verkaufsgeschäft (ca. 1800 m²) und die vorhandene Fläche der anderen Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 800 m²). Bei geschätzten 2000 m² Verkaufsfläche und ca. 600 m² Gewerbe/Dienstleistung sind gemäss Art. 49ff Bauverordnung für Kunden und Personal zwischen 61 und 100 Autoabstellplätze erforderlich. Vorhanden und geplant sind:

	vorhanden	neu (ungefähr)
Einstellhalle	30	58
oberirdisch zu Coop	22 + 6	15 + 6
zu Apotheke	5	5
Angestellten-PP Coop	12	12
Total	75	96

Die Hauptzufahrt ist wie bisher ab der Gampelengasse mit Mittelstreifen (vgl. Abb. 6) und für die Nebennutzungen ebenfalls wie bisher ab der Bahnhofstrasse möglich.

3.1.3 Verkehrsaufkommen

Erfahrungsgemäss werden Abstellplätze von Einkaufszentren und Verkaufsgeschäften etwa 5 bis 8 Mal pro Tag umgeschlagen. Aufgrund des gut bemessenen Parkplatzangebotes kann das Verkehrsaufkommen mit 6 Umschlägen pro Tag abgeschätzt werden. Daraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen an durchschnittlichen Werktagen (DWV) von heute 450 und

zukünftig 576 Fahrten/Tag respektive eine Zunahme von 126 Fahrten oder ca. 22 %.

Ausgehend von der Annahme, dass ein Jahr ca. 310 Verkaufstage hat, kann der zukünftige durchschnittliche tägliche Verkehr mit 490 Fahrten/Tag (DTV) berechnet werden.

Spitzenstundenverkehr (Durchschnittlicher Werktag)

Aufgrund vergleichbarer Einkaufszentren kann von einem maximalen stündlichen Verkehr in der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) ausgegangen werden, welcher 10% des Tagesverkehrs ausmacht. Bei 576 Fahrten pro durchschnittlichem Werktag ergibt dies maximal 58 Fahrten pro Stunde. Verkehrsprobleme konnten bisher nicht beobachtet werden und es kann davon ausgegangen werden, dass durch die zusätzlichen Fahrten ebenfalls keine Probleme entstehen werden.

Spitzenverkehrstage

Als Spitzenverkehrstag wird das mittlere Verkehrsaufkommen der beiden Samstage vor Weihnachten und vor anderen Feiertagen angesehen. Dies entspricht der Verkehrsmenge, die an etwa 7 Tagen pro Jahr erreicht werden kann. Das spezifische Verkehrspotenzial eines Parkplatzes (SVP) gibt an, mit wie vielen Fahrten pro Parkplatz und Tag zu rechnen ist. Bei ähnlichen Vorhaben liegt dieser Wert bei ungefähr 15 Fahrten/Parkplatz/Tag. Bei 84 Parkplätzen (ohne Personal-PP) ergibt dies rund 1260 Fahrten/Tag am Spitzenverkehrstag.

Bei einer Abschätzung des Spitzenstundenverkehrs an Spitzenverkehrstagen beträgt die Spannweite zwischen 10 und 17% des Tagesverkehrs. Bei einem Mittelwert von 13.5 % ergibt dies in der Spitzenstunde 170 Fahrten.

Lieferverkehr

Der Lieferverkehr umfasst 2-4 Lkw pro Betriebstag. Darin eingeschlossen ist die Entsorgung von Leergut und die Rücknahme von Verbraucherwaren.

Zusammenfassung Verkehrsaufkommen

In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten Werte zusammengefasst:

Kennzahl	Einheit	Wert
DWV (durchschnittlicher Werktagsverkehr)	Fahrten/Tag	576
DTV (durchschnittlicher, täglicher Verkehr)	Fahrten/Tag	490
Verkehrsaufkommen Spitzenverkehrstag	Fahrten/Tag	1260
Spitzenstundenverkehr (Spitzenverkehrstag)	Fahrten/Stunde	170
Spitzenstundenverkehr (normaler Werktag)	Fahrten/Stunde	58
Warenverkehr (Lkw)	Fahrten pro Tag	4 – 8

3.1.4 Öffentlicher Verkehr

Um eine Vergrößerung der Verkaufsnutzung bewilligen zu können, muss das Gebiet gemäss Art. 26 BauV mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann.

Unmittelbar nördlich des Überbauungsperimeters befindet sich die Bushaltestelle Ins Dorf, welche durch die Buslinie Ins Bahnhof – Erlach Post bedient wird. In ca. 250 m Entfernung liegt die asm-Bahnhaltestelle Ins Dorf. Zur ungefährdeten Erreichung der Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Seite der Gampelengasse besteht ein Fussgängerstreifen. Ebenfalls verbindet dieser das Coop-Einkaufszentrum mit dem oberen Dorfteil.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Bushaltestellen am richtigen Ort, jedoch unzureichend bezüglich Komfort und Sicherheit für das Fahrgastaufkommen. Aus diesem Grund soll im Zuge der Coop-Erneuerung an der Gampelengasse ein vergrößerter und gedeckter Warteplatz errichtet werden (vgl. Art. 9).

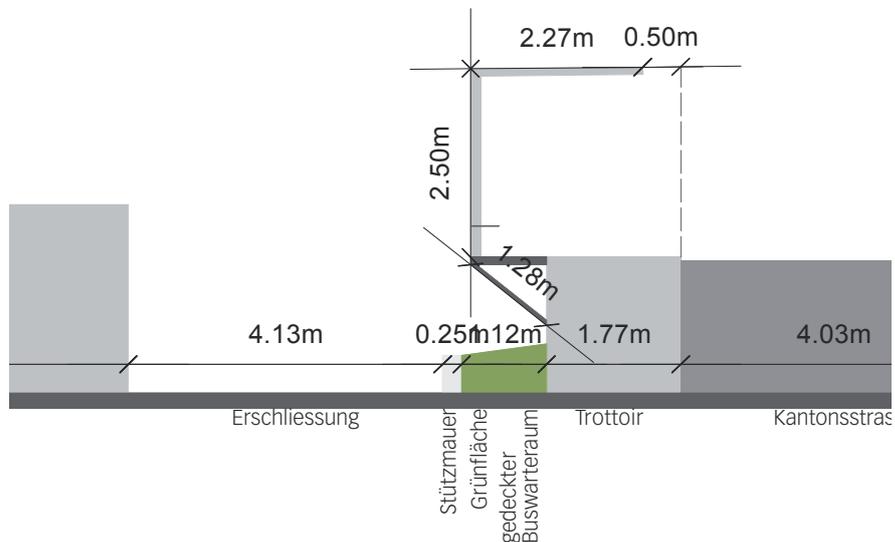


Abb. 1 Querschnitt Bushaltestelle Gampelengasse

Die Haltestelle an der Bahnhofstrasse soll unabhängig der Coop-Planung zur Erhöhung der Sicherheit und der Fussgängerbeziehungen umgestaltet werden (vgl. Konzeptplan im Anhang).

3.1.5 Langsamverkehr

Für Fussgänger bestehen an der Gampelengasse und an der Bahnhofstrasse beidseitig Trottoirs. Bei letzterer Richtung Bahnhof allerdings nur bis zum Eingang der Apotheke mit Lift-Verbindung zum Coop-Einkaufszentrum. Der Fussgängerstreifen soll verlegt werden.

Gemäss Bauverordnung sind für die Verkaufsnutzung Veloabstellplätze zu erstellen. Der Betrieb zeigt, dass der Anteil Zweiradbenutzer eher gering ist, jedoch ausreichend Platz für Zweiradfahrzeuge besteht.



Abb. 2 Veloabstellplätze offen und gedeckt bei der Apotheke



Abb. 3 Veloabstellplätze offen und gedeckt in Eingangsnähe Coop

3.2 Lärm

Gemäss Art. 5 UeV wird das Überbauungsplangebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die umliegenden Kernzonen ausserhalb des UeO-Perimeters sind gemäss Baureglement der ES III und die direkt angrenzende Wohnzone W2 der ES II zugeordnet.

Das Einkaufszentrum darf nur soviel Lärm verursachen, dass die Immissionsgrenzwerte der Nachbargebiete eingehalten werden können. Zudem gilt nach Art. 1 und 2 Umweltschutzgesetz das Vorsorgeprinzip, wonach Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, durch den Verursacher frühzeitig zu begrenzen sind.

Die Coop-Anlieferung bleibt bestehen. Die geänderte oberirdische Parkierung, die noch nicht in allen Bereichen festgelegt ist sowie die Auswirkungen von Entlüftungen und Kühlaggregaten können im Nahbereich der Wohnzone kritisch werden. Die Lärmauswirkungen sind im Baubewilligungsverfahren zu untersuchen.

3.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild

Natur

Das heutige Coop-Areal ist weitgehend versiegelt und lediglich rudimentär zur Abgrenzung des Verkehrsraums bepflanzt. Der Erweiterungsbereich weist als Überbleibsel einer Gärtnerei (?) eine spezifische Bepflanzung ohne ökologischen Wert auf, respektive ist ohne Bedeutung für das Ortsbild. Die fürs Ortsbild bedeutenden Bäume befinden sich ausserhalb des UeO-Perimeters auf Parzelle Nr. 1827.



Abb. 4 Heutige Nutzung im Bereich der Parzelle Nr. 1228

Ortsbild

Ins hat als Ortsbild nationale Bedeutung (ISOS). Die Platzgestaltung im nördlich angrenzenden Bereich der Gampelengasse wird durch das ISOS als Störfaktor und der UeO-Perimeter wird als Einzelelement 0.0.43 Obere Bahnhofstrasse, Bebauung 20. Jh. als Hinweis bezeichnet.

Auf den Grundstücken im Planungsperimeter befinden sich Wohn- und Dienstleistungsbauten, die keiner Baugruppe angehören und vom Bauinventar nicht erfasst sind. In der näheren Umgebung sind das bauhistorisch wertvolle ehemalige Spital (Gampelengasse 10) und das Wohnhaus (Bahn-

hofstrasse 12), das zur Baugruppe H gehört, als schützenswert inventariert. Weitere erhaltenswerte Gebäude der Baugruppe A sind auf die obere Bahnhofstrasse orientiert. Von Bedeutung sind in erster Linie das zusätzliche Hauptgebäude über der vorgesehenen Erweiterung des Sockelgeschosses und die Gestaltung im Übergang zur Baugruppe H.

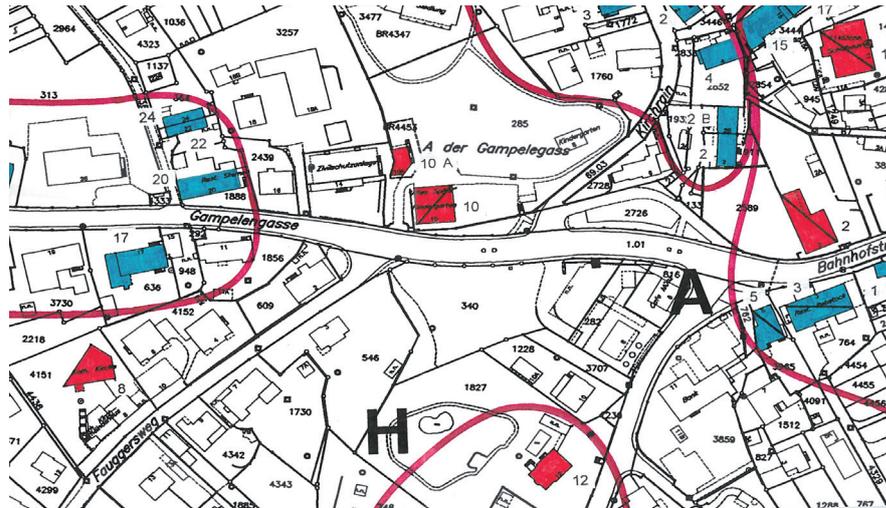


Abb. 5 Auszug aus dem Bauinventar der Gemeinde Ins, links von «A» das UeO-Gebiet



Abb. 6 Café Münz und Apotheke sowie abzubrechendes «gelbes» Gebäude an der Bahnhofstrasse

Die Denkmalpflege hat mit dem Schreiben vom 4. September 2012 zum zu den Voranfrageunterlagen vom 16. August 2012 positiv Stellung genommen und behält sich vor, im Rahmen des Baugesuchs Auflage zum definitiven Erscheinungsbild des Ersatzbaus Bahnhofstrasse 10 zu formulieren.

Walter Rey, Planer/Architekt, beurteilt mit dem Schreiben vom 30. August 2012 das Vorhaben: «Die Erweiterung der bestehenden Anlage ist massvoll und gestalterisch denkbar.»

3.4 Altlasten

Auf dem Areal sind keine Altlasten vorhanden und es ist auch im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

3.5 Gewässer und Naturgefahren

Ausgangslage

Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung verläuft die Mischabwasserkanalisation mit einem Durchmesser von 800 mm (vgl. Überbauungsplan). Dabei handelt es sich um eine der wichtigsten Rein- und Mischabwasserkanalisationsleitungen gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) Ins. Es ist geplant, das unvollendete Trennsystem aus dem Raum Dorfstrasse mit Rein- und Regenwasserleitungen in der Bahnhofstrasse zu verbinden. Dieses Rein- und Regenwasser wird dann in den Schwarzgraben geleitet. Früher verlief in diesem Gebiet der Dorfbach. Mit dem Überbauungsplan werden die entsprechenden Korridore freigehalten.

Das Sockelgeschoss des Coop-Einkaufszentrums befindet sich im roten Bereich mit erheblicher Überflutungsgefahr (vgl. Überbauungsplan). Gestützt auf Art. 6 BauG gilt in diesem Bereich ein Bauverbot. Dieses lässt sich nur mit wasserbaulichen Massnahmen respektive Objektschutzmassnahmen und gestützt darauf mit einer Anpassung der Gefahrenkarte beheben. Es ist davon auszugehen, dass eine Restgefährdung trotz Massnahmen verbleiben wird, die Objektschutzmassnahmen erfordert, namentlich im Bereich der Einstellhalleneinfahrt und des Coop-Ladeneingangs.

Entwässerungsplan

Im Auftrag der Gemeinde Ins hat das Ingenieur- und Vermessungsbüro Lüscher & Aeschlimann AG eine Kapazitätserhöhung geprüft mit dem Ziel, das Gefährdungspotenzial soweit zu beheben, dass die vorliegende Überbauungsordnung genehmigt werden kann. Der Obergeringenieurkreis III des kantonalen Tiefbauamtes hat mit dem Bericht vom 13. März 2009 vier Varianten beurteilt. Gestützt auf die Beurteilung und die Wegleitung des ARE/BAFU «Gewässerraum im Siedlungsgebiet» kann im Bereich der Überbauungsordnung aufgrund der dichten Überbauung auf eine Offenlegung des Hauptkanals verzichtet werden. Unabhängig von der Überbauungsordnung wird geprüft, ob eine offene Gewässerführung mit Renaturierung ausserhalb des UeO-Perimeters möglich ist.

Schutzbauten

Am 20. Februar 2013 fand zur Gefahrensituation und zur Gewässerproblematik eine Besprechung mit dem Wasserbauingenieur des kantonalen Tiefbauamtes, OIK III, und dem GEP-Ingenieur der Gemeinde statt. Dabei wurde vereinbart, dass dem Vorhaben bei vorliegen ausreichender Schutzmassnahmen zugestimmt werden kann. Zudem wurde beschlossen, die Frage der Bedeutung des ehemaligen Dorfbachs gemeinsam zu klären.

Das Objektschutzgutachten der Emch+Berger AG vom März 2013 wird mit der Überbauungsordnung umgesetzt (Art. 18).

Gewässerfeststellung

Auf ein Gewässerfeststellungsverfahren wird nach Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle des kantonalen Tiefbauamtes verzichtet, weil unabhängig von dessen Status eine Offenlegung im Bereich des Coop und weiter oben aufgrund der dichten Nutzung nicht möglich ist und der Zugang zu den Leitungen für den Unterhalt der Anlagen ohnehin sichergestellt werden muss.

3.6 Gewässerschutz

Die Areal-Entwässerung ist gemäss GEP im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Meteorwasser soll versickert oder mit Rückhaltmassnahmen (Retention) in die Regenabwasserleitung eingeleitet werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Flächen auszuweisen.

Das anfallende Meteorwasser von den umfangreichen versiegelten Flächen kann bei Starkniederschlägen nur zu einem kleinen Teil versickert werden. Es braucht deshalb einen Überlauf in die Meteorwasserleitung.

3.7 Energie

Das erweiterte Verkaufsgebäude wird so ausgeführt, dass es mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben werden kann. Die Verkaufsräume sollen mit energieeffizienten Wärmepumpen beheizt und gekühlt werden.

3.8 Abfallentsorgung

Die verschiedenen Abfallarten werden getrennt gesammelt und wie folgt entsorgt:

- Kartonabfälle werden in der Coop-Filiale gesammelt, ins Zentrallager überführt und dort von einem Entsorger abgeholt (Coop-Filiale-Zentrallager-Entsorger).
- PET-Flaschen, Folien, Batterien und Altgeräte werden gesammelt und durch einen Entsorgungsdienst wieder dem Wertstoffkreislauf zugeführt (Coop-Filiale-Zentrallager-Entsorger). Dazu verfügt das Areal über Containerplätze für Glas und Kleider.
- Die Entsorgung von Grüngut und Kehrriecht erfolgt lokal über die örtlichen Entsorger (Coop-Filiale-Gemeinde).



Abb. 7 Containerplatz für Glas

4. Verfahren

4.1 Allgemeines

Die wesentliche Änderung einer bestehenden UeO nach Art. 88 BauG mit Zonenplanänderung fällt wie deren Erlass in die Kompetenz der Stimmbürger. Sie soll der Revision der Ortsplanung vorgezogen werden. Zuständig für die Beschlussfassung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung ist die Gemeindeversammlung von Ins.

Auf ein koordiniertes Verfahren (UeO mit Baugesuch) wird verzichtet. Für die Vergrößerung der Ladenfläche ist zu gegebener Zeit ein Baugesuch einzureichen, das gestützt auf die genehmigte Überbauungsordnung bewilligt werden kann.

4.2 Zeitplan

Dezember–März 2013	Räumliches Entwicklungskonzept REK Ins
Januar–März 2013	Entwurf Überbauungsordnung / Konkretisierung Siedlungsentwässerung / Erarbeitung bauliche Schutzmassnahmen und Gefahrgutachten
Mai / Juni 2013	Bereinigung / Beschluss Gemeinderat
5. Juli – 5. August 2013	Mitwirkung
Juli–September 2013	Vorprüfung Kanton
Oktober 2013	Bereinigung / Abschluss Infrastrukturvertrag / Beschluss Gemeinderat
November 2013	Auflage UeO

1. Hälfte 2013	Evtl. Einspracheverhandlungen
... Dezember 2013	Beschluss Gemeindeversammlung

4.3 Mitwirkung

Während der Mitwirkung, die mit einer Auflage vom 2013 gewährt wird, kann jedermann schriftlich Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten.

4.4 Vorprüfung

Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung auf deren Rechtmässigkeit. Anschliessend werden die Unterlagen gemäss Vorprüfungsbericht bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

4.5 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die in eigenen schutzwürdigen Interessen von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben (Art. 35 und 60 BauG).

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit der Genehmigungsverfügung.

Anhang

