

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Zonenplan- und Baureglementsänderung: Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF ee), «Spielplatz Bidmi»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1:2000
- Ergänzung Baureglement Anhang C3

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Ursern 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftraggeber:

Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG (BMH)
Twing 365 L
6084 Hasliberg Wasserwendi

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
Naina Cavelti, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Luftbild Bidmi

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Erschliessung	7
1.4 Bedeutung und Standortbegründung	7
1.5 Flächenbedarf	9
2. Änderung der Grundordnung	9
2.1 Zonenplanänderung	9
2.2 Baureglementsänderung	10
2.3 Abstimmung mit dem Skibetrieb	10
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	11
3.2 Orts- und Landschaftsbild	11
3.3 Naturschutz	12
3.4 Kulturland	12
3.5 Wald	13
3.6 Gewässer	13
3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung	14
3.8 Naturgefahren	14
4. Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit	15
4.1 Mehrwertabgabe	15
4.2 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit	15
5. Verfahren	16
5.1 Ablauf / Termine	16
5.2 Mitwirkung	16
5.3 Vorprüfung	16
5.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung	16

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Gebiet Bidmi befindet sich bei der Mittelstation der Gondelbahn Meiringen-Hasliberg Reuti-Bidmi-Mägisalp. Die Bidmi bildet ein wichtiger Ausgangspunkt zur Mägisalp und Käserstatt und wird touristisch intensiv genutzt. Im Gebiet befinden sich zwei Bahnstationen (Bidmi-Mägisalp und Bidmi-Käserstatt), der Skischulplatz der Skischule Meiringen-Hasliberg, das Familienrestaurant Bidmi und das Bergbeizli Bidmi sowie der Bidmiweiher mit einem Grillplatz. Zudem ist die Bidmi Ausgangspunkt für die Langlaufloipe am Hasliberg.



Abb. 1 Luftbild Gebiet Bidmi mit ZSF ee «Spielplatz Bidmi» (rot) (Quelle: Geoportal des Bundes)



Abb. 2 Picknick-Platz am Bidmi-Weiher

1.2 Vorhaben

Die Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG beabsichtigt ihr touristisches Sommerangebot am Hasliberg zu erweitern. Mit der Erweiterung soll ein attraktives Angebot für die Zwischensaisons im Frühling, Herbst und in den schneearmen Wintern geschaffen werden. Dafür ist von den Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG im Gebiet Bidmi eine Erlebnisanlage in Form eines Kinder-Spielplatzes geplant. Der Spielplatz wird mit der bestehenden touristischen Nutzung im Gebiet Bidmi abgestimmt. Thematisch knüpft die Anlage an das Label «Muggestutz/Haslizwerge» an und soll Familien mit Kindern ansprechen.



Abb. 3 Thematischer Ansatz und Einbettung Spielplatz (Quelle: Erlebnisplan)

Der Spielplatz ist südlich des Bidmiweihers auf den Parzellen Nrn. 33 und 566 geplant. Vorgesehen sind eine Erweiterung und Ausbau des bestehenden, touristisch genutzten Aufenthaltsbereichs mit Grillstelle.

Der Spielplatz Bidmi soll drei Teilbereiche umfassen. Für Kinder von 5-12 Jahren ist ein Baumhäuserpfad im westlichen Teil des Spielplatzes vorgesehen. Der zweite Teilbereich wird als Kleinkindbereich mit Wackel- und Balancierelementen ausgestaltet. Zudem soll in einem Teilbereich ein kleines Aufenthaltsgebäude «Gaulihütte» erstellt werden, in deren Nähe sich die Feuer- und Picknickstelle befindet und im Winter die Schneehäslibar betrieben wird.

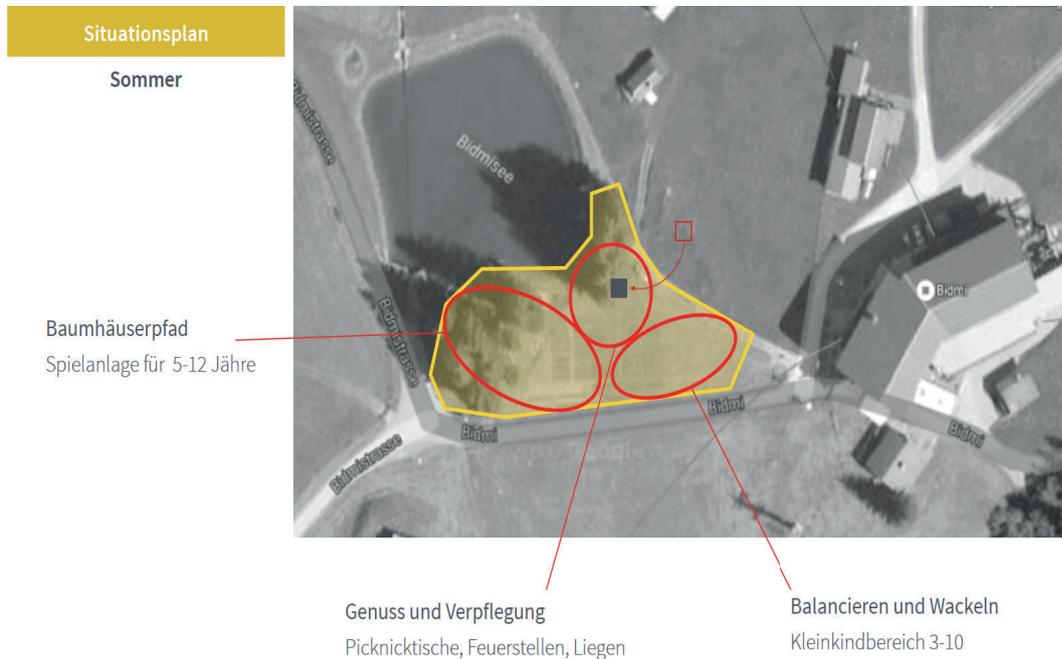


Abb. 4 Situation Spielplatz im Sommer (Quelle: Erlebnisplan)

1.3 Erschliessung

Die Nutzung des Spielplatzes geht mit dem Betrieb der Bergbahnen Meiringen-Hasliberg einher. Die Erschliessung des Spielplatzes Bidmi erfolgt über die Bergbahnen und das Wanderwegnetz.

Die Mittelstation der Gondelbahn Bidmi verfügt über sanitäre Infrastrukturanlagen. Diese können von den Besuchern des Spielplatzes genutzt werden. Dadurch kann auf die Erstellung von sanitären Anlagen im Spielplatz verzichtet werden. Es müssen keine Tiefbauarbeiten vorgenommen werden.

1.4 Bedeutung und Standortbegründung

Die Region Meiringen-Hasliberg ist eine wichtige Tourismusregion der Schweiz. Durch den Feriendorf «swiss peak Ressort» in Meiringen mit ca. 80 neuen Ferienwohnungen erwartet die Region einen erheblichen Zuwachs an Feriengästen. Die Region ist deshalb auf eine gut funktionierende Zusammenarbeit mit den Bergbahnen und ein interessantes Angebot für die Feriengäste angewiesen.

Durch zunehmend schneearme Winter werden die Zwischensaisons im Frühling und Herbst immer länger. Mit einem Spielplatz soll den Gästen auch in dieser Jahreszeit ein attraktives Angebot zur Verfügung stehen.

Die Bidmi ist das zentrale Kinderland der Tourismusregion mit Ausgangspunkt zu den Themenwegen «Muggestutz» und dem Skihäsililand.

Der Spielplatz bildet künftig den Schlusspunkt der Muggestutzwege Mägisalp-Bidmi und Käserstatt-Lischen, die im Bidmi enden. Zur Verpflegung befinden sich in unmittelbarer Nähe das Gastronomieangebot Familienrestaurant Bidmi und das Bergbeizli Bidmi.

Durch das bereits bestehende Infrastrukturangebot in der Bidmi sowie die thematische Anknüpfung des Spielplatzes an das Label «Muggestutz/Haslizwerge» sind die Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG auf den Standort am Bidmiweiher angewiesen. Für die Realisierung kommen keine anderen Standorte in Frage.



Abb. 5 Thematischer Schwerpunkt «Muggestutz» beim Spielplatz Bidmi

Der heutige Picknickplatz Bidmi mit einer Fläche von 300 m² ist für 100 Kinder viel zu klein.



Abb. 6 Heutiger Picknickplatz Bidmi

1.5 Flächenbedarf

Die Familien kommen den Themenwegen gestaffelt über den ganzen Tag verteilt nach Bidmi. An Spitzentagen sind es über 1000 Kinder auf den Muggestutzwegen. Die meisten Kinder kommen am Schluss der Wanderung nach Bidmi, um auf dem Spielplatz den Tag ausklingen zu lassen. Zu den Spitzenzeiten werden über 100 Kinder miteinander spielen wollen. Deshalb soll das bereits bestehende Angebot mit einem Spielplatz ergänzt werden.

Die zusätzliche Spielplatzfläche umfasst ca. 1440 m², respektive mit dem bestehenden Grillplatz misst der Spielplatz ca. 1750 m². Pro Kind stehen somit theoretisch ca. 17.5 m² zur Verfügung. Da es sich um einen Spielplatz für verschiedenen Altersgruppen handelt, müssen die Altersgruppen-Bereiche mit einem «Pufferstreifen» voneinander getrennt werden.

2. Änderung der Grundordnung

Für die Realisierung des Spielplatz Bidmis ist eine Änderung des Zonenplans (Teilplan Wasserwendi / Bidmi) und des Baureglements erforderlich. Die Zonenplanänderung erfordert weder eine Anpassung der Überbauungsordnung «UeO Schneesportgebiet» noch der Zone für öffentliche Nutzung «S: Skipisten, Loipen» weil die Schneesportzonen überlagernde Zonen sind.

2.1 Zonenplanänderung

Der Teilplan-Zonenplan Wasserwendi–Bidmi mit dem Ausschnitt Bidmi enthält den heutigen und zukünftigen Zustand mit der vorgesehenen Einzonung.

Alter Zustand Ausschnitt Bidmi



Neuer Zustand Ausschnitt Bidmi



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Zonenplan Wasserwendi / Bidmi mit heutigem (links) und künftigen Zustand (rechts)

Die Änderung betrifft Teile der Parzellen Nrn. 33 und 566. Die ZSF ee «Spielplatz Bidmi» kommt zwischen die Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) C und die Tourismuszonen (TZ) A, B und C zu liegen. Die Fläche umfasst 2220 m². Damit wird die Lücke zwischen den Bauzonen geschlossen.

Der östliche Teil der ZSF ee «Spielplatz Bidmi» überlagert teilweise die Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) «S: Skipisten, Loipen». Die Nutzung des Spielplatz Bidmi ist für die Sommer- und Zwischensaisons sowie für schneearme Winter gedacht. Dadurch beeinträchtigt der Spielplatz die Skipiste nicht. Zudem werden die Spielgeräte im östlichen Teilbereich (Bereich für Kleinkinder) mobil errichtet. In der Wintersaison werden diese Geräte auf dem Skischulplatz aufgestellt und können dadurch ganzjährig genutzt werden.

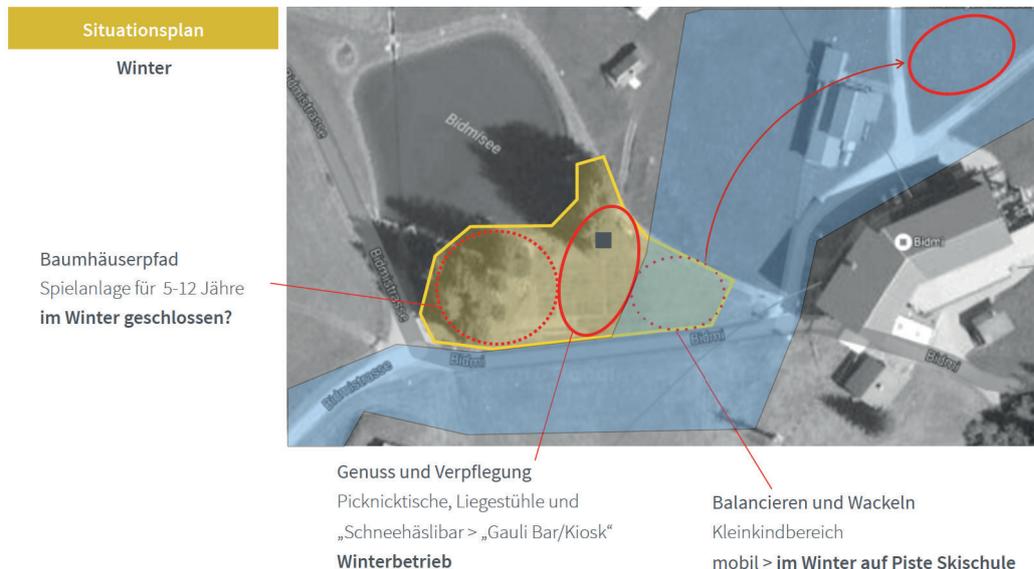


Abb. 8 Situation Spielplatz im Winter (Quelle: Erlebnisplan)

2.2 Baureglementsänderung

Das Vorhaben «Spielplatz Bidmi» erfordert eine Anpassung des Anhangs C3 Zonen für Sport und Freizeitanlagen im Baureglement der Gemeinde Hasliberg. Die Bestimmungen zum geplanten Spielplatz werden auf die bestehenden Nutzungen (Picknickplatz und Skipiste) abgestimmt.

2.3 Abstimmung mit dem Skibetrieb

Die ZSF Spielplatz Bidmi überlagert auf Parzelle Nr. 566 mit 270 m² die Skipiste. Der Skibetrieb mit der Talabfahrt nach Wasserwendi hat eine grosse Bedeutung. Es liegt deshalb im Interesse der Bergbahnen, dass dieser durch den Spielplatz nicht beeinträchtigt wird. Da der Spielplatz durch die Bergbahnen erstellt und betrieben wird, sind planungsrechtliche Vorkehrungen nicht nötig. Die Vorschriften sind jedoch so ausgestaltet, dass selbst bei einer betrieblichen Trennung der Skibetrieb nicht behindert wird.

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

3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Der kantonale Richtplan enthält keine spezifischen Bestimmungen für das Gebiet der ZSF ee «Spielplatz Bidmi».

Gemäss dem regionalen Verkehrs- und Siedlungsrichtplan (RGSK) Oberland-Ost liegt im Gebiet Bidmi ein Hängegleiterlandeplatz mit einer mittleren regionalen Bedeutung. Dessen Betrieb wird durch den Spielplatz nicht tangiert.

Das RGSK Oberland-Ost sieht mit der Massnahme Nr. L3-4 das Gebiet Bidmi als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Tourismus vor (Koordinationsstand Vororientierung). Damit wird eine Nutzung mit Hotel vorgezeichnet.

Mit der ZSF ee «Spielplatz Bidmi» wird das touristische Angebot der Tourismusregion am Hasliberg weiterentwickelt und ausgebaut. Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ist somit mit den übergeordneten Konzepten vereinbar.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben im Gebiet Bidmi ist gemäss Schutz- und Teilzonenplan der Gemeinde Hasliberg weder von Schutzobjekten noch von Schutzgebieten betroffen. Es befindet sich im Grenzbereich zwischen intensiv genutzten, touristischen Infrastrukturanlagen (Bergbahnen, Restaurants, Skipisten und Skischulplatz) und der Kulturlandschaft (Streuwiesen in Feuchtgebiet).

Bereits heute besteht im Gebiet der ZSF ee «Spielplatz Bidmi» eine öffentlich genutzte Grillstelle (vgl. Abbildung Titelseite).

Die Nutzung dieser Grillstelle wird durch den Spielplatz zwar intensiviert. Der Spielplatz bildet am heute unverbauten Bidmiweiher ein neues Element in der Landschaft ohne den Charakter der Landschaft erheblich zu beeinträchtigen. Namentlich tangiert das Vorhaben nur den südlichen Bereich zwischen Zufahrtsstrasse und Weiherrand. Die Gestaltung des auf Kindergrösse ausgerichteten kleinen Aufenthaltsgebäudes richtet sich nach ortsüblicher Bauweise und nach dem bereits bestehenden Label «Muggestutz/Haslizwerg». Die Baumhäuser und Kleinanlagen werden nur aus der Nähe wahrgenommen.

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

3.3 Naturschutz

Von der Zonenplanänderung sind weder Schutzgebiete noch wertvolle Lebensräume betroffen. Der betroffene Uferbereich des Bidmiweiher (technisches Gewässer) wird bereits heute intensiv touristisch genutzt. Bei der angrenzenden Grasfläche handelt es sich um eine Fettwiese (vgl. Abb. 8).

3.4 Kulturland

Gemäss dem Geoportal des Kantons Bern handelt es sich bei der Parzelle Nr. 566 um Kulturland. Seit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung wird dem Schutz des Kulturlandes besondere Bedeutung beigemessen. Als Kulturland gelten gemäss Art. 11 a Abs. 1 BauV landwirtschaftliche Nutzflächen und als Teil davon die Fruchtfolgeflächen. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Nach der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung umfassen die landwirtschaftliche Nutzflächen Flächen, die einem Betrieb zugeordnet, für den Pflanzenbau genutzt, die der Bewirtschafterin oder dem Bewirtschafter ganzjährig zur Verfügung steht und die ausschliesslich vom Betrieb aus bewirtschaftet werden.

Die vom Vorhaben betroffene Fläche auf der Parzelle Nr. 566 misst ca. 1'340 m² und ist der Bewirtschaftungseinheit Nr. 713539 zugeordnet. Durch die Lage zwischen zwei Strassen und die Form lässt sich der betroffene Teil bereits heute nur erschwert als Grasland bewirtschaften. Dadurch hat die Zonenplan- und Baureglementsänderung ZSF ee «Spielplatz Bidmi» keinen erheblichen Einfluss auf die landwirtschaftliche Nutzung.

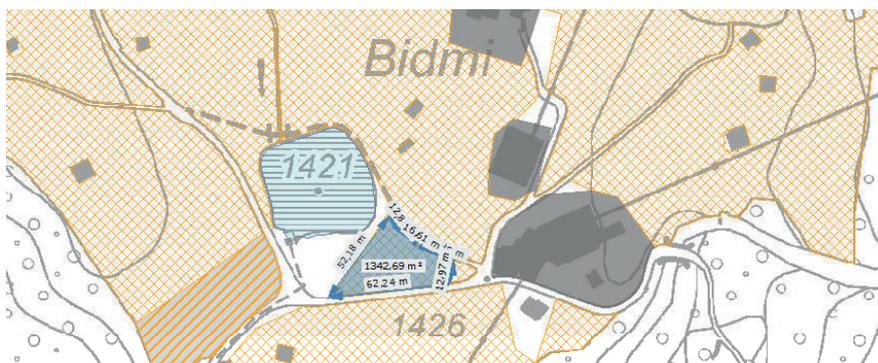


Abb. 9 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern

Für die Einzonung von Kulturland für übrige Bauzonen ist eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen. Durch den Spielplatz findet eine Konzentration der Nutzung auf dem Gebiet statt. Der Spielplatz ist auf eine Auslastung von 100 Kindern ausgerichtet. Die ganze Zone umfasst 2220 m². Davon sind 677 m² bestockte Fläche und ca. 100 m² werden durch den bestehenden Grillplatz mit Anstoss an den Bidmi-Weiher belegt. Im Kulturland der ZSF ee «Spielplatz Bidmi» werden keine mit dem Boden fest verbundenen Bauten und Anlagen errichtet (keine Unterkellerung).

Dadurch können die Bauten und Anlagen problemlos rückgebaut und das Gelände bei Aufgabe der Nutzung in die Landwirtschaftzone zurückgeführt werden.

Wie unter 1.5 Flächenbedarf nachgewiesen ist, wird der Spielpaltz nicht überdimensioniert. Eine «besonders hohe Nutzungsdichte» macht für einen Erholungsspielplatz zudem keinen Sinn und wäre aus Sicherheitsgründen nicht zu empfehlen, respektive gar unzweckmässig (Dichtestress, Unfallgefahr). Dazu kann auf die entsprechenden Empfehlungen in der Fachliteratur zu Spielplätzen verwiesen werden.

3.5 Wald

Die Waldfeststellung erfolgte im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hasliberg. Bei der Bestockung südlich des Bidmiweihers handelt es sich um einzelne Fichten ohne Unterwuchs. Die Bestockung weist eine Fläche von ca. 677 m² auf und gilt nicht als Wald.



Abb. 10 Bestockung im südlichen Bereich des Bidmiweihers mit angrenzendem Grillplatz
(Quelle: Geoportal des Bundes)

3.6 Gewässer

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherig geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung. Die Ausscheidung der Gewässerräume der Gemeinde Hasliberg ist noch nicht abgeschlossen.

Im Gebiet Bidmi verläuft das eingedolte Bidmibächli. Für das Fliessgewässer wird von einem Gewässerraum von 12 m ausgegangen. Für die Einzonung der ZSF ee «Spielplatz Bidmi» wird deshalb ein Abstand von 6.0 m ab der Gewässerachse eingehalten.

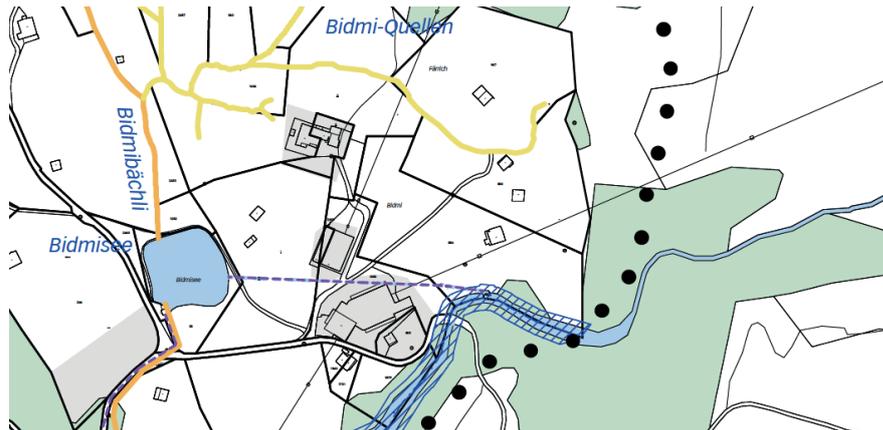


Abb. 11 Ausschnitt aus ENTWURF Zonenplan «Gewässerraum», Stand Oktober 2018:
gelb = 11.0 m, ocker = 12.0 m (gemessen je Hälftig ab Gewässerachse)

Gemäss der Gewässerschutzverordnung Art. 41 b kann auf die Festlegung eines Gewässerraums bei sehr kleinen oder künstlich angelegten Gewässern verzichtet werden. Der Bidmiweiher wurde zur Wasserkraftnutzung künstlich angelegt und wird im Winter für die Beschneigung mitbenutzt. Aus diesem Grund kann auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet werden.

3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Für die ZSF ee «Spielplatz Bidmi» gilt die ES III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Da das Vorhaben mit der Gondelbahn und durch Wanderwege erschlossen wird, hat die Zonenplanänderung keinen Einfluss Lärm. Die ES III kann somit ohne weiteres eingehalten werden.

Die Luftqualität im Gebiet Bidmi ist aufgrund der Hanglage sowie der kaum vorhandenen Bebauung und des geringen motorisierten Verkehrsaufkommens gut. Der Spielplatz hat keine Auswirkungen auf diese Situation.

3.8 Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Hasliberg in keinem Gefahrengebiet.

4. Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit

4.1 Mehrwertabgabe

Durch die Einzonung entsteht auf den Grundstücken Nrn. 33 und 566 ein planungsbedingter Mehrwert. Die Bemessung des Ausgleichs ist gesetzlich mit Art. 142f BauG geregelt. Nach Art. 142a Abs. 4 BauG wird bei einem Mehrwert von weniger als CHF 20'000.– keine Abgabe erhoben. Die Gemeinde hat noch kein Reglement zur Mehrwertabschöpfung erlassen. Somit kommen die Minimalanforderungen für Einzonungen gemäss BauG zum tragen. Der Mehrwert lässt sich aufgrund ortsüblicher Preise für Landwirtschaftsland und spezielles, respektive bedingtes Bauland wie folgt abschätzen:

Einzonung Teil der Parzelle Nr. 33

Landwirtschaftszone, Picknickplatz	CHF 8.–
Zone für Sport und Freizeitanlagen	<u>CHF 30.–</u>
Wertedifferenz	CHF 22.–

Der Mehrwert Parz. Nr. 33 beträgt $770 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 22.–/\text{m}^2 = \text{CHF } 16'940.–$.

Die Einzonung in ZSF des Grundstücks Nr. 33 fällt voraussichtlich nicht unter die Mehrwertabgabepflicht, weil der Mehrwert $< \text{CHF } 20'000.–$ beträgt. Massgebend ist die Schätzung nach einer anerkannten Methode.

Einzonung Teil der Parzelle Nr. 566

Landwirtschaftszone / Skipiste	CHF 4.–
Zone für Sport und Freizeitanlagen	<u>CHF 30.–</u>
Wertedifferenz	CHF 26.–

Der Mehrwert Parz. Nr. 566 beträgt $1450 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 26.–/\text{m}^2 = \text{CHF } 37'700.–$.

Die Einzonung in ZSF des Grundstücks Nr. 566 fällt voraussichtlich unter die Mehrwertabgabepflicht, weil der Mehrwert mehr als CHF 20'000.– beträgt. Die 20 %-Abgabe beträgt CHF 7'540.– und wird mit dem Verkauf oder mit der Überbauung fällig. Davon erhält die Gemeinde (90%) CHF 6'786.– und der Kanton (10%) CHF 754.–.

4.2 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde Hasliberg stellt die Baulandverfügbarkeit nach Art. 126b-d BauG wie folgt sicher:

- Vertragliche Bauverpflichtung
- Bedingte Einzonung, d.h. die Überbauung hat innerhalb einer Frist zu beginnen

Die konkrete Massnahme wird nach der Bereinigung mit dem AGR vor der öffentlichen Auflage festgelegt. Vorliegend soll vertraglich eine bedingte Einzonung vereinbart werden.

5. Verfahren

5.1 Ablauf / Termine

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG vorgenommen. Daraus ergibt sich folgender Ablauf:

– Entwurf	Mai 2018
– Behandlung Baukommission/Gemeinderat	Juni 2018
– Voranfrage	Juli – 27. August 2018
– Überarbeitung / Baukommission/Gemeinderat	Sept. – Dez. 2018
– Mitwirkung	Feb. – März 2019
– Auswertung / Baukommission/Gemeinderat	März 2019
– Vorprüfung	April – Juni 2019
– Bereinigung / Baukommission/Gemeinderat	Juli/August 2019
– Öffentliche Auflage	Sept./Okt. 2019
– Ev. Einspracheverhandlungen	Nov. 2019
– Beschluss Gemeindeversammlung	Anfang Dezember 2019
– Genehmigung AGR	ab Januar 2020
– Baustart	Mai 2020

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird vom 01.02.2019 – 04.03.2019 mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Dabei ist jedermann eingeladen und berechtigt schriftliche Eingaben und Einwände zu Händen des Gemeinderates vorzubringen.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit und auf allfällige Widersprüche zu übergeordneten Vorgaben. Anschliessend erfolgt die Bereinigung.

5.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung

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

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung.