



Gemeinde Oberbipp

georegio
atelier für raumentwicklung

Anpassung Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)»

Erläuterungsbericht, Stand: **Beschluss**

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

September 2025

Impressum

Auftraggeber: Landi BippGäuThal AG
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
2.0	02.09.2025	Exemplar für den Beschluss durch die Gemeinde

Anpassung Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)»

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Auftrag	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Vorgehen	1
2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	2
2.1	Änderung an der Überbauungsordnung	2
3	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	5
3.1	Orts- und Landschaftsbild	5
3.2	Gestaltung der Überbauung	5
3.3	Lärm- und Luftreinhaltung	8
3.4	Nicht betroffene Themenbereiche	9
4	Verfahren	10
4.1	Öffentliche Mitwirkung	10
4.2	Kantonale Vorprüfung	10
4.3	Öffentliche Auflage	10
4.4	Beschluss durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie Genehmigung durch das AGR	11
Anhang 1: Mitwirkungsbericht		12
Anhang 2: Umgang Vorprüfungsbericht.....		15

1 Grundlagen und Auftrag

1.1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung „Buchli“ in Oberbipp wurde ursprünglich für ein geplantes Landi-Verkaufsladenprojekt konzipiert, das jedoch am Standort Oberbipp nicht realisiert wurde. Im Jahr 2008 erfolgte eine geringfügige Anpassung der bestehenden Ordnung, um eine Arealbereinigung vorzunehmen und die Betriebsabläufe zu optimieren. Die heute gültige Überbauungsordnung wurde am 22. Oktober 2008 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.



Abb. 1 Überbauungsordnung «Buchli» 2003 (links) und 2008 (rechts)

Aktuell bedingen kleinere Ausbauwünsche und Anpassungen Änderungen an der Überbauungsordnung „Buchli“. Diese umfassen die Schaffung eines neuen Baubereiches (B4) im nordwestlichen Arealteil, Anpassungen für verschiedene Bereiche für An- und Kleinbauten sowie die Präzisierung von Gebäudedimensionen und Nutzungsmöglichkeiten. Zudem sollen für den Betriebsablauf notwendige Warteräume, Wendeplätze und Parkierungsflächen definiert werden, die saisonalen Anforderungen entsprechen. Des Weiteren wird das Erschliessungssystem auf die Sanierung der Oltenstrasse (Kantonsstrasse südlich des Grundstücks) abgestimmt.

Das betroffene Grundstück Nr. 291 der Überbauungsordnung «Buchli» liegt im Ortsteil Buchli im Osten des Gemeindegebietes von Oberbipp. Das Grundstück wird im Süden von der Kantonsstrasse begrenzt und grenzt im Osten an das Gemeindegebiet von Niederbipp. Die geplanten Änderungen sollen es ermöglichen, die bestehenden Betriebsabläufe zu optimieren. Auf dem Standort sollen die Nutzungen zur Lagerung und dem Verkauf von landwirtschaftlichen Produktionsmitteln.

Ausserdem sind die Bauten auf dem Areal zur Entladung und Lagerung von Getreide ausgelegt. Die erweiterte gewerbliche Nutzung würde das bestehende Angebot in der Gemeinde (Industriegebiet Niedermatte, Cholbemoos) und Region (Gemeinde Niederbipp) sinnvoll ergänzen. Die Entwicklung resp. die zeitgemässe Anpassung eines angestammten Betriebes steht mit der Anpassung der Überbauungsordnung «Buchli» im Vordergrund.

Der vorliegende Erläuterungsbericht dokumentiert die grundeigentümergebunden festgelegten Anpassungen der Überbauungsordnung (UeO). Im Erläuterungsbericht wird erst auf die Änderungen der UeO eingegangen (Kap. 2), bevor die Auswirkungen der Planung dargestellt werden (Kap. 3).

1.2 Vorgehen

Die Änderung der Überbauungsordnung «Buchli» erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff kantonales Baugesetz (BauG) mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschluss Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Arbeiten wurden im Jahr 2023 von der Bader und Partner AG gestartet. Ende des Jahres 2024 hat die Gemeinde die georegio ag beauftragt, die Planung ab Stand kantonaler Vorprüfung fortzusetzen.

2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und in den Überbauungsvorschriften sind die gestalterischen und baulichen Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung grundeigentümergebunden festgelegt. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens zu. Die Anpassung der Überbauungsordnung legt die neuen Anordnungen und Dimensionen der Baubereiche und Baukörper sowie die wichtigen Gestaltungsvorschriften verbindlich fest.

2.1 Änderung an der Überbauungsordnung

Bei den Änderungen an der bestehenden, rechtskräftigen Überbauungsordnung «Buchli» aus dem Jahr 2008 geht es namentlich um einen neuen Baubereich (B4), anstelle eines Vorgängerbaus, im nordwestlichen Arealteil. Weiter sollen die verschiedenen An- und Kleinbauten im Bereich der Bestandesbauten angepasst sowie eine Erweiterungsmöglichkeit / Aufstockung beim Baufeld N vorgesehen werden. Für den Betriebsablauf werden entsprechende Wartebereiche / Wendeplätze (saisonale Notwendigkeit) und/ oder Parkierung definiert. Angestelltenparkplätze befinden sich im Norden (teilweise überdachbar) und für die Besucher wie bestehend im Süden.

Bei den Überbauungsvorschriften werden die Nutzungsbestimmungen und die Fassadenhöhen detaillierter definiert. Darüber hinaus wurden die Vorschriften an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst und die Begrifflichkeiten in den Überbauungsunterlagen (Überbauungsvorschriften, Überbauungsplan und Erläuterungsbericht) vereinheitlicht.

2.1.1 Erschliessung

Art. 5 Zu- / Wegfahrt: Im Rahmen der Anpassung der UeO werden mit Ausnahme von Konkretisierungen der Bereiche für Einmündungen keine Anpassungen dieser Vorschriften vorgenommen.

Der Überbauungsplan definiert die primären Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr durch rote Pfeile. Dies gewährleistet eine klare und geordnete Verkehrsführung innerhalb des Gebiets und erleichtert die Navigation für Fahrzeugführer. Die Bereiche für Einmündungen werden mit den Änderungen der Überbauungsordnung nochmals klarer mit Vermassungspunkten definiert.

Bei der Detailplanung müssen die Bedürfnisse von Lastwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt werden. Die Einhaltung der VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) stellt sicher, dass die Infrastruktur den aktuellen Standards entspricht und für alle vorgesehenen Fahrzeugtypen geeignet ist. Rechtliche Aspekte müssen vor dem Baubewilligungsverfahren geklärt werden, um spätere Komplikationen zu vermeiden.

Die konkrete Ausgestaltung der Kantonsstrasse und der Einmündungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Strassenbauinspektorat festgelegt. Dies ermöglicht eine optimale Abstimmung zwischen den lokalen Bedürfnissen und den übergeordneten verkehrstechnischen Anforderungen.

Schliesslich wird festgelegt, dass notwendige Anpassungen an der Basiserschliessung zu Lasten der Bauherrschaft gehen. Diese Regelung stellt sicher, dass die Kosten für erforderliche Infrastrukturanpassungen fair verteilt werden und nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen.

Art. 6 Parkierung: In den Anpassungen der Vorschriften werden die zugelassenen Nutzungen auf dem Wendeplatz und innerhalb des Warteraumes präzisiert und die gesetzlich bereits übergeordnet geregelte Bestimmung zum Strassenabstand Kantonsstrasse ergänzt sowie der Verortung der Abstellplätze für Fahrräder gestrichen.

Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist auf bestimmte, im Überbauungsplan festgelegte Bereiche beschränkt («Abstellplätze für Motorfahrzeuge»). Mit den Anpassungen der Vorschriften können Parkplätze auch mit saisonal genutzten Warteräumen kombiniert werden. Im angepassten Überbauungsplan kommt ein Wendeplatz auf dem östlichsten Parkfeld zu liegen. Ein Warteraum ist

zwischen der zentral gelegenen Ein- und der westlichen Ausfahrt geplant. Der Parkplatz südlich des Baubereichs B2 wird verkleinert, während der Parkplatz an der Oltenstrasse vergrößert wird. Der an den Grünbereich grenzende Parkplatz wird durch das geplante Gebäude B4 ersetzt.

Die Anlagen sollen möglichst zusammengefasst und oberirdisch angelegt sein. Um die Sicherheit zu gewährleisten, ist eine direkte Ausfahrt von den Parkplätzen auf die Kantonsstrasse zu verhindern. Eine klare Signalisation soll die Fahrzeuglenker entsprechend leiten. Zudem wird die übergeordnete Gesetzgebung ergänzt, dass der Strassenabstand zur Kantonsstrasse von 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten ist.

Ein Wendeplatz ist vorgesehen, um Fahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Im Warteraum dürfen Fahrzeuge geparkt oder vorübergehend abgestellt werden. Dieser Bereich erlaubt auch die Errichtung von An- und Kleinbauten wie Ladestationen, solange vorgeschriebene Sichtzonen frei bleiben. Diese Flexibilität ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raums und die Anpassung an zukünftige Bedürfnisse.

Die Bemessung der Autoabstellplätze folgt den Vorgaben des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV). Dabei darf der Minimalbedarf, mit Ausnahme des Bereichs der Lagerhaltung, nicht unterschritten werden. Dies gewährleistet eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für den regulären Betrieb.

Nach Art. 52 BauV lässt sich die einzuhaltende Bandbreite der Anzahl Abstellplätze anhand der Geschossflächen berechnen. Minimal sind $13.34 ((0.6 \times GF/n) - 3)$, $n=50$) und max. 26.7 Abstellplätze sicherzustellen. Die Anzahl einzuhaltende Parkplätze wird nicht unterschritten.

Für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich die Anzahl der Abstellplätze nach Art. 54a BauV. Der Standort für diese Abstellplätze ist im Überbauungsplan festgelegt. Der Standort ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung so gewählt, dass der Hauptzugang auf kurzem und sicherem Weg erreichbar ist. Die Anpassungen der Vorschriften verzichten auf den zusätzlichen Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung. Der angepasste Überbauungsplan hält die bisherige Verortung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder westlich des Baubereichs N bei.

Art. 7 Werkleitungen, Entsorgung: Die Vorschriften enthalten hierzu keine Anpassungen.

Das Gebiet "Buchli" ist grösstenteils erschlossen. Für die Entwässerung gilt das Trennsystem, wobei Regenwasser entweder versickern oder direkt in einen Vorfluter geleitet werden muss. Alle privaten Anlagen, einschliesslich deren Planung, Bau, Instandhaltung und Erneuerung, fallen in die Verantwortung und Kostenpflicht des Grundstückseigentümers. Der Eigentümer behält das Eigentum an diesen Anlagen.

2.1.2 Nutzungsart und Mass der Nutzung

Art. 8 und Art.9 Nutzungsart und –mass: Die Anpassungen der Vorschriften definieren die Gebäudebezeichnungen sowie die Fassadenhöhen teilweise neu.

Die Vorschriften zur Nutzungsart gemäss Art. 8 regeln die zulässigen Nutzungen in den verschiedenen Baubereichen eines Areals.

Hauptgebäude: Die Anpassungen der Vorschriften legen die Nutzungsart des neu geplanten Baubereichs B4 fest, welche den zulässigen Nutzungen der des Baubereichs B3 entsprechen. Die bestehenden zulässigen Nutzungen werden mit den Nutzungen für eine Trafostation und Büroräume ergänzt. Der Baubereich B4 ist im Überbauungsplan im westlichen Parzellenteil verortet.

An- und Kleinbauten: Im gesamten Areal sind in den bezeichneten Bereichen An- und Kleinbauten (z. B. Verladerampen) sowie Überdachungen erlaubt. Diese dürfen auch eingewandert sein. Parkierung und Garagen sind ebenfalls gestattet. Im angepassten Überbauungsplan werden die Bereiche für An- und Kleinbauten um den Baubereich B3 sowie südlich der Baubereiche B1 und B2 leicht vergrößert.

Weiterhin gelten die Regelungen bezüglich der frei wählbaren Gebäudelängen innerhalb der Baubereiche sowie die Zulässigkeit der Baubereiche B1, B2 und N zur Wohnnutzung.

2.1.3 Gestaltung

Art. 8–10: Es wurden keine Anpassungen der bestehenden Vorschriften zur Gestaltung vorgenommen.

Gestaltung: Die Gesamtanlage muss gestalterisch abgestimmt sein, wobei eine Etappierung möglich ist. Die Baupolizeibehörde kann zur Beurteilung der Gestaltung Fachexperten auf Kosten des Gesuchstellers hinzuziehen. Farb- und Materialwahl sollen sich an die Umgebung und bestehende Bauten anpassen.

Baubereiche: In den Vorschriften wird mit den Baubereichen festgelegt, bis wohin Haupt-, An- und Kleinbauten errichtet werden dürfen. Bauteile wie Balkone, Rampen, Aussentreppen und Vordächer dürfen maximal 1,50 Meter über die Baubereiche hinausragen.

Dachformen: Gemäss den Vorschriften ist die Dachgestaltung innerhalb des Perimeters frei, jedoch sind glänzende Materialien nicht erlaubt. Glasflächen oder ähnliche Materialien sind zulässig. PV-Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei Flachdächern sind Aufbauten und Attika gestattet, wobei die Details spezifischen Vorschriften folgen.

2.1.4 Umgebungsgestaltung

Art. 14–16: Die bestehenden Vorschriften sind keinen grundsätzlichen Anpassungen betreffend Umgebungsgestaltung unterzogen worden. Aus Gründen der Vollständigkeit wird ergänzt, dass Versickerungsmulden innerhalb des Wirkungsbereichs zulässig sind, und zudem wurde ein Artikel zu den «befestigten Flächen» aufgenommen.

Grundsätze: Die Umgebungsgestaltung muss den Anforderungen des ruhenden Verkehrs, der Verkehrsführung und der Fussgängerlenkung gerecht werden. Oberflächen sollten möglichst versickerungsfähig gestaltet sein und Versickerungsanlagen sind innerhalb des Wirkungsbereiches zulässig (v.a. im Bereich Grüngestaltung relevant). Grünflächen sind als extensive Landwirtschaftsfläche zu unterhalten, während Bereiche der Grüngestaltung nach dem Umgebungsgestaltungsplan detailliert auszugestalten sind. Insbesondere wurden im angepassten Überbauungsplan die Bereiche für die Grüngestaltung zur Positionierung von Rabatten entlang der Oltenstrasse erweitert. Die Vorschriften regeln die im Plan vorgesehene Bepflanzung mit Hochstammbäumen verbindlich, wobei kleinere Abweichungen in der Lage erlaubt sind. Die Pflege und der Ersatz der Bäume müssen sorgfältig erfolgen. Befestigte Flächen dienen als befestigte Erschliessungsfläche.

Umgebungsgestaltungsplan: Die Vorschriften legen fest, dass bei jeder Baueingabe ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden muss. Dieser Plan muss detaillierte Angaben zur Flächenzuweisung, angrenzenden Bereichen, Parkplätzen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Bepflanzungen enthalten. Abweichungen sind nur mit behördlicher Zustimmung erlaubt.

Stütz- und Futtermauern: Stütz- und Futtermauern dürfen, gemäss den Vorschriften, aufgrund der Topografie an die Grundstücksgrenze gestellt werden und eine maximale Höhe von 8 Metern haben. Sie müssen nach SIA-Norm 358 gesichert werden, wobei ein zusätzlicher Meter für eine Einfriedung erlaubt ist. Sichtbare Mauerteile sollen möglichst begrünt werden. Die bestehenden Stütz- und Futtermauern werden entsprechend dem neu dimensionierten Bereich für An- und Kleinbauten südöstlich des Baubereichs B3 sowie aufgrund des geplanten Baubereichs B4 im Überbauungsplan angepasst. Privatrechtliche Regelungen bezüglich der Mauern müssen vor dem Baubewilligungsverfahren getroffen und im Grundbuch eingetragen werden.

2.1.5 Schlussbestimmung

Art. 16 Lärmschutz: Im Perimeter „Buchli“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Die Einhaltung der Grenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen nachgewiesen werden. Ein Lärmgutachten ist der Fachstelle Strassenlärm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

Art. 17 Vereinbarung: Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist ein Planungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen, der Zuständigkeiten und Kostenteilung regelt. Dieser Vertrag

ist Bestandteil der Überbauungsordnung und vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen.

Art. 18 Inkrafttreten: Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Geringfügige Änderungen können vom Gemeinderat gemäss den gesetzlichen Vorgaben beschlossen werden.

3 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten baulichen Massnahmen im Rahmen der Anpassungen der Überbauungsordnung stellen einen gewissen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Das Grundstück liegt dezentral zwischen den Siedlungskernen von Oberbipp und Niederbipp und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie lichter Vegetation umgeben, was den lokalen Landschaftscharakter prägt. Im weiteren Umgebungsraum liegt das Grundstück nördlich und westlich von einer waldbedeckten Hügellandschaft eingebettet. Das Grundstück wird im Norden und Osten von erhöhtem Terrain umschlossen, welches die bestehenden Gebäude unmittelbar umgibt. Diese räumlichen Gegebenheiten lassen die Überbauung sanft ins Relief integrieren.

Die bestehenden Gebäude und Anlagen, wie beispielsweise das Silo im Baubereich B1, prägen aufgrund ihrer Dimensionen das Ortsbild deutlich stärker als die geplanten Neubauten auf dem Grundstück Nr. 291. Anpassungen an der Bausubstanz auf dem Baubereich B1 (Silo), das besonderen Einfluss auf das Landschaftsbild hat, sind nicht vorgesehen. Die Neubauten auf dem zusätzlichen Baubereich B4 weisen mit einer Fassadenhöhe von 16.00 m giebelseitig und 12.00 m traufseitig die geringste Bauhöhe im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück auf. Ein Teil des Baubereichs B4 liegt aus verschiedenen Perspektiven von der Oltenstrasse aus betrachtet hinter den Baubereichen B2 und N, wodurch die optische Länge des Neubaus reduziert wird. Dennoch wirkt das geplante Bauvorhaben auf dem Baubereich B4 insbesondere aus westlicher Perspektive als zusätzliche Baustruktur in der Landschaft. Das hügelige Terrain des nördlich angrenzenden Grünbereichs lässt den Neubau weniger hoch erscheinen, ausser bei Betrachtung aus südlicher Richtung.

Das Bauvorhaben auf dem Baubereich B4 entwickelt die bestehende Baustruktur auf dem Gelände weiter und fügt sich in den Gebäudebestand ein. Die vorgesehenen Verdichtungs- und Ergänzungsbauten lassen sich gut in das Areal integrieren. Die Lage des Grundstücks entlang der Verbindungsachse zwischen Oberbipp und Niederbipp sorgt dafür, dass sowohl die bestehenden als auch die geplanten Gebäude nur geringen Einfluss auf das Ortsbild beider Ortschaften haben.

Das östlich angrenzende Gebiet „Hashoger“ in der Gemeinde Niederbipp gehört zu einer Erhaltungszone (spezielle Bauzone). Die Anpassungen der Überbauungsordnung sowie die geplanten Neubauten auf den Baubereichen B4 oder in den Bereichen für An- und Kleinbauten beeinflussen das umliegende Siedlungsgebiet nicht nachteilig. Abschliessend ist festzuhalten, dass im Dorfkern von Oberbipp und entlang der Steingasse ein Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden ist. Der Ortsbildschutzperimeter ist nicht von der Überbauungsordnung oder deren Anpassungen betroffen.

3.2 Gestaltung der Überbauung

3.2.1 Gebäudedimensionen

Die Grundrisse der Gebäude auf der Parzellen-Nr. 291 entsprechen gemäss den bestehenden Überbauungsvorschriften den Flächen der Baubereichen B1–B3, dem Baubereich N sowie den Baubereichen für An-/Kleinbauten. Die verschiedenen Baubereiche sind derzeit grossteils bebaut, wobei die Fassadenhöhen den bestehenden Fassadenhöhen von 2008 entsprechen. Mit der

vorliegenden Anpassung der Überbauungsordnung sind auf einem zusätzlichen Baufeld B4, im westlichen Arealteil, die bestehenden Gebäude auf den Baubereichen B1–B3 mit Bauvorhaben ergänzt. Zusätzlich werden mit der Anpassung auch die bestehenden Fassadenhöhen (trauf- und giebelseitig) teilweise neu festgesetzt.

Mit der Anpassung der Überbauungsordnung wird ein Baubereich B4 ermöglicht. Der Baubereich umfasst eine Fläche von 768.75 m² und hat eine eckige Form. Die Fläche erstreckt sich von Nordost nach Südwest über eine Länge von 60.00 m und eine Breite von 11.00 m ausgerichtet. Anschließend knickt der Baubereich nach Süden ab und verläuft etwa 11.75 m parallel zur Grundstücksgrenze. Innerhalb des Baubereichs B4 sind Fassadenhöhen traufseitig von 12.00 m und giebelseitig von 16.00 m zulässig. Im nordöstlichen Teil des Baubereichs B4 ist zudem auf einer Fläche von ungefähr 3.00 m x 4.00 m ein Bereich für eine Trafostation festgelegt.

Für die Baubereiche werden mit den Anpassungen der Überbauungsordnung die einzuhaltenden Gebäudedimensionen an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst und neu festgelegt. Dabei werden die bisherigen «Gebäudehöhen» durch trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen ersetzt. Während die Grundrisse der Baubereiche B1–B3 und N unverändert bleiben, werden die Fassadenhöhen der Baubereiche B2, B3 und N leicht erhöht. Der Baubereich B1 sowie dessen Fassadenhöhe bleiben unverändert. Für die Baubereiche B2 und B3 wird anstelle der bisherigen «Gebäudehöhen» von 16.00 m bzw. 14.00 m eine traufseitige Fassadenhöhe von 16.00 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 20.00 m festgelegt. Im Baubereich N wird die ursprüngliche «Gebäudehöhe» von 8.00 m auf eine traufseitige Fassadenhöhe von 16.00 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 20.00 m angepasst. Dies, um ein zeitgemässes Verwaltungsgebäude zu ermöglichen und haushälterisch mit dem Boden umgehen zu können. Die Höhe orientiert sich an der bereits realisierten baulichen Umgebung.

3.2.2 Abstände

Bei der Überbauungsordnung sind die Abstände nach BauR Arbeitszone A2 der Gemeinde Oberbipp einzuhalten. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück halten die Abstände gemäss BauR ein. Mit der geplanten Positionierung und Dimensionierung des zusätzlichen Baubereichs B4 wird der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zur Kantonsstrasse von 5.00 m eingehalten. Unterschreitungen der Abstände gemäss BauR sind aufgrund der Anpassungen der Überbauungsordnung nicht zu erwarten.

3.2.3 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Oltenstrasse. Die Kantonsstrasse verläuft südlich der Parzelle und verbindet die namensgebenden Ortschaften der Gemeinden Ober- und Niederbipp. Die Kantonsstrasse Nr. 5 hat heute eine durchschnittliche Tagesverkehrsmenge (DTV) von 10'200 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil am Tage von ca. 6.3%. (Daten: 2020). Die Kantonsstrasse ist als Ausnahmetransportroute des Typs 1 bezeichnet. Es gelten die Anforderungen einer Breite von 6.50 m, einer lichten Höhe von 5.20 m und einer Tragfähigkeit von 480 t.

Durch die Anbindung an die Kantonsstrasse ist das Grundstück bereits gut an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Das ist insbesondere bei Nutzungen von Bedeutung, die einen grossen Einzugsbereich haben und zusätzlichen Verkehr verursachen. Zusätzlich verbinden Fusswege und Gemeindestrassen das Gebiet Buchli mit dem Dorf Oberbipp oder stellen die Verbindung nach Niederbipp sicher. Jedoch führt in unmittelbarer Nähe zur Überbauungsordnung keine übergeordnete Radwegverbindung vorbei. Parallel zum Bahntrasse liegt eine Radwegverbindung zwischen den Gemeinden Oberbipp und Niederbipp.

Die Sanierung der Kantonsstrasse Oltenstrasse ist derzeit in Planung und soll voraussichtlich im Frühling 2026 beginnen. Diese Massnahme wird die Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr weiter verbessern. Südlich des Grundstücks wird entlang der Oltenstrasse eine neue Bushaltestelle errichtet (vgl. auch Abb. 2). Die nächste Bahnhofstelle liegt bisher etwa 100 m vom Grundstück entfernt. Im Rahmen der Überbauungsordnung erfordern die Sanierungsarbeiten jedoch zusätzliche Koordination hinsichtlich der Grüngestaltung sowie der Zu- und Wegfahrten des Grundstücks. Eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist eine wesentliche

Voraussetzung für eine umweltfreundliche Entwicklung und die Umsetzung des Prinzips der dezentralen Konzentration. Eine zusätzliche Fussgängerüberquerung wird die Erreichbarkeit des Grundstücks für Fussgänger: innen weiter verbessern (vgl. auch Abb. 2).

Das Grundstück verfügt bereits vor Anpassung der Überbauungsordnung über die erforderlichen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung. Das Gebiet verfügt ausserdem über ein bestehendes Industrieanschlussgleis.

Zu- und Wegfahrt: Die bestehenden zwei Einfahrten und die eine Ausfahrt für Personen- und Lastkraftwagen (PWs und LKWs) bleiben unverändert erhalten. Um den Verkehrsfluss zu optimieren, werden die Zu- und Ausfahrten mit einer einheitlichen Beschilderung versehen. Diese legt die Fahrtrichtungen klar fest und unterbindet damit die derzeit häufige Praxis, dass Fahrzeuge die Wege sowohl für die Zu- als auch für die Ausfahrt nutzen. Ein Weg, entlang der westlichen Parzellengrenze (innerhalb des Wirkungsperrimeters der UeO), der zur Erschliessung des Nachbargrundstücks (Parzellen-Nr. 1076) dient, wird unverändert erhalten.

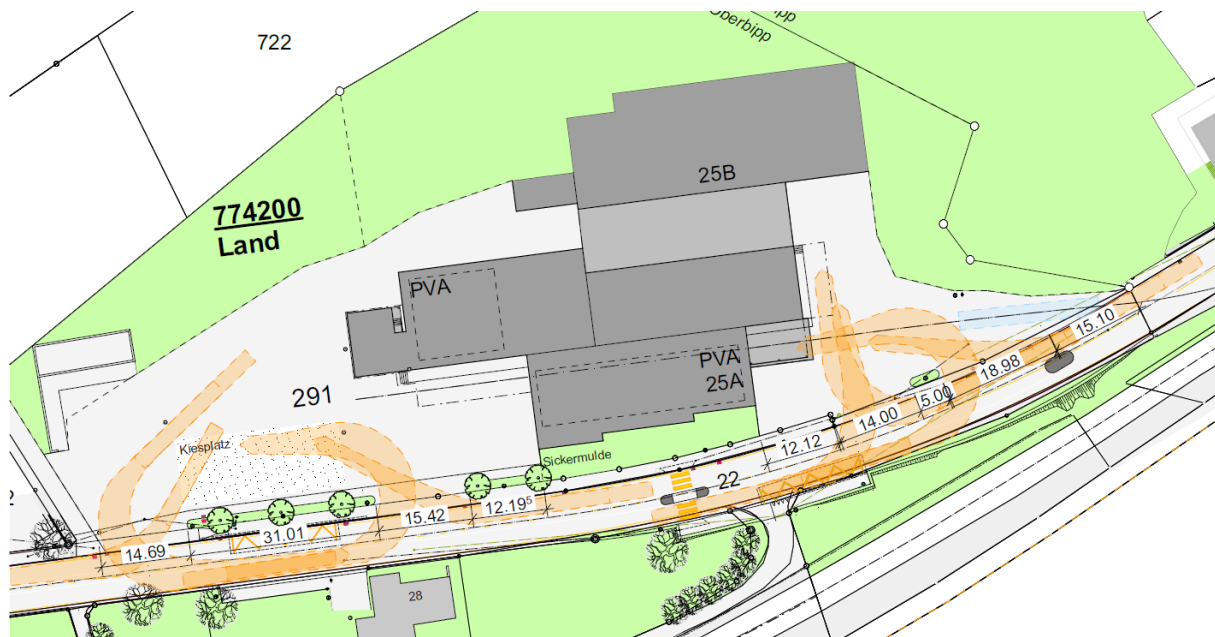


Abb. 2 Vorgesehenes Erschliessungsregime (Quelle Landi)

Arealinterne Erschliessung: Das bestehende Einbahnsystem zur internen Erschliessung des Areals bleibt erhalten, wird jedoch durch zusätzliche Signalisation klarer definiert. Der Verkehr wird nördlich zwischen den Baubereichen B1 und B3 geführt, anschliessend entlang der Nordseite der Baubereiche B2 und N bis zur Ausfahrt im westlichen Teil des Areals. Innerhalb der Bereiche für An- und Kleinbauten wird die Erschliessung durch kleinere bauliche Ergänzungen wie Verladerampen erweitert.

Mit den Anpassungen wird darauf geachtet, dass das Verkehrsaufkommen dahingehend an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen wird, dass die negativen Auswirkungen für die Bevölkerung und die Umwelt minimal sind. Die künftigen Bauabsichten der Eigentümerin erfolgen primär aus der Anforderung zusätzlicher Lagermöglichkeiten (steigende Sortenzahl, Produktverfügbarkeit). Daher wird aufgrund der Anpassungen der bestehenden Erschliessung sowie durch die baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück keine damit zusammenhängende Zunahme im Verkehrsaufkommen erwartet.

3.2.4 Parkierung

Die Anpassung der Überbauungsordnung führt zu einer Umgestaltung der Parkierungsflächen auf dem Grundstück. Die bestehenden Parkplätze werden einerseits in ihren Dimensionen verändert und andererseits, bedingt durch den zusätzlichen Baubereich B4 sowie die Bereiche für An- und

Kleinbauten, teilweise vollständig aufgehoben. Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder (11.00 m x 2.00 m) westlich des Baubereichs N bleiben hingegen unverändert bestehen.

Zwei Parkplätze werden aufgrund der Vergrösserung der Bereiche für An- und Kleinbauten verkleinert. Der Parkplatz östlich der Baubereiche B1 und B3 wird von einer Länge von rund 22.50 m (Breite zwischen 7.00 m und 9.00 m) um 5.00 m auf etwa 17.00 m reduziert. Ebenso wird der Parkplatz südlich des Baubereichs B2 von einer Länge von 20.00 m (Breite ca. 5.00 m) auf eine Länge von 10.00 m verkleinert. Der Parkplatz nördlich des Baubereichs B2 und westlich des Baubereichs B3 wird teilweise durch einen Bereich für An- und Kleinbauten überlagert, bleibt jedoch in seiner Gesamtfläche erhalten.

Der Parkplatz auf der Fläche des neu geplanten Baubereichs B4 wird vollständig aufgehoben. Dies betrifft eine Fläche von 33.00 m Länge und 5.00 m Breite. Zur Kompensation wird der Parkplatz entlang der Kantonsstrasse Oltenstrasse (südlich des Baubereichs N und des geplanten Baubereichs B4) von einer Breite von 5.00 m auf 11.00 m erweitert. Insgesamt verringert sich die bestehende Parkierungsfläche auf dem Grundstück von etwa 765.00 m² auf rund 729.00 m².

Neben der Redimensionierung der Parkplätze sieht die Überbauungsordnung auch erweiterte Nutzungen für bestimmte Parkflächen vor. So werden zwei Parkplätze mit Doppelnutzungen ausgewiesen: Der Parkplatz östlich der Baubereiche wird zusätzlich als Wendeplatz genutzt. Dieser Bereich darf sowohl zum Parkieren als auch zum Wenden von Fahrzeugen verwendet werden. Der Parkplatz entlang der Kantonsstrasse Oltenstrasse dient während der Getreideabgabesaison als Warteraum für Fahrzeuge zwischen Ent- und Beladung. Ausserhalb dieser Saison steht er ausschliesslich für die reguläre Parkierung zur Verfügung. Auf Flächen, die ausschliesslich als Parkplätze ausgewiesen sind, sind keine weiteren Nutzungen gestattet.

3.2.5 Aussenraum (inkl. Vegetation und Bepflanzung)

Der Aussenraum des Grundstücks ist in den Grünbereich, die Bereiche für Grüngestaltung und die befestigten Flächen gegliedert. Mit der Anpassung der Überbauungsordnung erfahren diese Bereiche nur geringfügige Änderungen.

Der Grünbereich umschliesst als Hügelgürtel die Baubereiche entlang des nördlichen Arealteils. Ein zusätzlicher Baubereich wird teilweise auf der Fläche des Grünbereichs liegen, wodurch dieser leicht verkleinert wird.

Die Bereiche für Grüngestaltung werden im östlichen Arealteil um 5 Meter in der Länge reduziert, wodurch sie sich an den angrenzenden Parkplatz anpassen. Gleichzeitig wird der Bereich für Grüngestaltung im Westen des Grundstücks, der den Baubereich B4 von der westlichen Nachbarparzelle abgrenzt, nach Nordosten erweitert. In beiden Bereichen für Grüngestaltung wird zudem die Bepflanzung mit Hochstammbäumen festgelegt. Die genaue Positionierung dieser Bäume wird im Überbauungsplan definiert, wobei in der Umsetzung geringfügige Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten möglich sind.

Entlang der Oltenstrasse entsteht südlich der bestehenden Baubereiche B1 und B2 ein weiterer Bereich für Grüngestaltung. Zusätzlich werden entlang der Oltenstrasse Rabatten angelegt, insbesondere zur Abgrenzung der Zu- und Wegfahrten. Die Bepflanzung dieser Rabatten muss so gestaltet werden, dass die Verkehrssicherheit jederzeit gewährleistet ist.

Befestigte Flächen sind überall dort vorgesehen, wo keine Bau-, Grün- oder Grüngestaltungsgebiete ausgewiesen sind. Flächen für Parkplätze, Warteräume, Wendeplätze sowie Bereiche für An- und Kleinbauten liegen auf einer befestigten Fläche.

3.3 Lärm- und Luftreinhaltung

Für das Gebiet der UeO Buchli gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV. Auf der Kantonsstrasse gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Auf der gegenüberliegenden Strassen- und angrenzend gelten die Werte der Empfindlichkeitsstufe III. Die entsprechenden Werte sind auch mit der Änderung der Überbauungsordnung einzuhalten.

Gemäss der Lärmschutzverordnung gelten folgende Werte:

Empfindlichkeits- stufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
IV	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	75 dB(A)	70 dB(A)

3.4 Nicht betroffene Themenbereiche

- Wohnbaulandbedarf
- Gewässerschutz/Grundwasserschutz
- Naturgefahren
- Fruchtfolgeflächen und Kulturland
- Altlasten
- Störfallvorsorge
- Erschliessungsgüteklasse C
- Naturobjekte
- Mehrwertabgabe
- Rechtliche Sicherstellung

4 Verfahren

Die Anpassungen der Überbauungsordnung erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Im Anzeiger Oberaargau wurden die Unterlagen zur Anpassung der Überbauungsordnung am 4. Januar 2024 als Mitwirkungsaufgabe publiziert. Die Unterlagen lagen vom 8. Januar bis und mit 8. Februar 2024 in der Gemeindeverwaltung während den üblichen Öffnungszeiten öffentlich auf. Zudem wurden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Resultat der Mitwirkung

Innerhalb der Auflagefrist sind sechs Eingaben eingegangen. Im Anhang 1 sind die Mitwirkungseingaben zusammengefasst, entsprechend beurteilt und beantwortet.

In der Überbauungsordnung werden generelle Aussagen gemacht oder die möglichen Bauvolumen und Bereichszuteilung definiert. Sämtliche kommenden Bauvorhaben benötigen eine entsprechende Baubewilligung. Erst in diesem Verfahren sind die detaillierten Nutzungen oder Gestaltungsideen konkret. Zu diesem Zeitpunkt sind auch entsprechende Nachweise zu erbringen. Den Gesuchstellern wird empfohlen, die in diesem Verfahren eingebrachten Anliegen bei den Baugesuchsakten zu berücksichtigen.

Als Resultat der Mitwirkungseingaben werden bei Art. 9 Präzisierung vorgenommen und die Messweisen mit dem Baureglement der Gemeinde abgestimmt. Es betrifft neu die Fassadenhöhe traufseitig, die Fassadenhöhe giebelseitig und Festlegung der heutigen Verkehrsfläche als massgebendes Terrain.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Anpassung der Überbauungsordnung wurden vom 10.04.2024 bis am 18.10.2024 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geprüft. Die kantonale Vorprüfung wurde ausgewertet und die Unterlagen der Überbauungsordnung entsprechend angepasst (vgl. Anhang 2).

4.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 12. Juni 2025 bis zum 12. Juli 2025 ging eine Einsprache ein.

Darin wurde hauptsächlich die Umsetzung des Grünbereichs entlang der Oltenstrasse bestritten. Dieser Einwand ist korrekt. Der Gemeinderat weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass die Anpassung der Basiserschliessung (Projekt «Sanierung Oltenstrasse Oberbipp») noch nicht erfolgt ist. Der UeO-Plan bildet das aktuelle Projekt des Tiefbauamts des Kantons Bern ab. Wie auf dem UeO-Plan ersichtlich, ist im Südosten an der Oltenstrasse eine zusätzliche Fläche für die Grüngestaltung vorgesehen. Dieser Punkt ist im Erläuterungsbericht unter Kap. 2.1.4 aufgeführt. Die heute noch nicht realisierten Bereiche der Grüngestaltung werden mit der Umsetzung des Strassenbauprojekts erstellt, weshalb dieser Punkt der Einsprache als erledigt betrachtet werden kann.

In der Einsprache wird weiter die Rückweisung des Projekts zur Überprüfung der Planungskontinuität und der Umsetzungspflicht verlangt. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass eine Vorprüfung des AGR vorliegt, in der der Anpassung der UeO die Genehmigungsfähigkeit attestiert wird. Im Vorprüfungsbericht werden die von der Einsprecherin gerügten Punkte nicht behandelt. Die Gemeinde hält am laufenden Verfahren fest.

Zudem wird in der Einsprache Akteneinsicht in das Abnahmeprotokoll verlangt. Diese ist gestützt auf Art. 27 ff. des Informationsgesetzes (IG) des Kantons Bern möglich. Die Einsichtnahme kann

nach Terminvereinbarung bei der Gemeindeverwaltung oder elektronisch erfolgen. Die Gebühren richten sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

Weitere Punkte der Einsprache betrafen die Ergänzung der Dokumentation der Mitwirkungseingabe im Erläuterungsbericht sowie die Forderung nach einer Bestandesaufnahme durch Pro Natura. Auf diese Punkte geht der Gemeinderat nicht ein, da sie im Ermessen der Planungsbehörde liegen.

Der Termin für eine allfällige Einspracheverhandlung (26. August 2025) wurde in der Publikation der öffentlichen Auflage (25. Mai 2025) angekündigt und die Gemeinde hat mittels Schreiben vom 8. August 2025 zur Einspracheverhandlung eingeladen. Die einsprechende Person verzichtete auf die Teilnahme an der Verhandlung (E-Mail vom 18. August 2025).

4.4 Beschluss durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie Genehmigung durch das AGR

Im Anschluss an die öffentliche Auflage folgen der Beschluss durch den Gemeinderat (Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung), der Beschluss durch die Gemeindeversammlung (17. November 2025) und die Genehmigung durch das AGR.

Anhang 1: Mitwirkungsbericht

Resultat Mitwirkung (Zusammenfassung, Beantwortung und Eingaben)

Anliegen / Anregung	Beantwortung
Atelier Carlo Borer - Keine Tankstelle, keine Shops mit Nachöffnung - Bewirtschaftung der Lärmbelastung	- Solche Nutzungen sind gemäss den Nutzungsbestimmungen (Art. 8) nicht möglich und nicht vorgesehen - Die Eigentümer und Bewirtschafter sind verantwortlich, dass die geltenden Lärmschutzwerte (Areal Buchli ES=IV, Nachbarliegenschaften ES=III) eingehalten werden. Die Werte müssen auch bei den Nachbarliegenschaften eingehalten werden. - Ein Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Die Kantonsstrasse ist nicht leistungsfähig und überlastet	Die Beurteilung erfolgte auf den Unterlagen zur Sanierung der Kantonsstrasse.
Zu wenig Parkplätze	- Im Überbauungsplan werden nur die möglichen Parkierungsbereiche definiert. - Ein Parkplatznachweis muss auf konkreten Umsetzungen im Bewilligungsverfahren erfolgen.
Katharia Binggeli Nur vogelglassicheres Glas bei der Dachgestaltung verwenden (Art. 12 Ü'vorschriften).	- Betrifft Gestaltungsdetail, welche im konkreten Baubewilligungsverfahren festgelegt werden müssen. - An den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften sollen nur Änderungen / Präzisierung vorgenommen werden, die durch den Änderungswunsch erforderlich sind.
Die im Überbauungsplan definierten extensiven Flächen sollen durch die Gemeinde inventarisiert und jährlich kontrolliert werden.	Auf die Forderung kann wegen der Verhältnismässigkeit und dem Aufwand nicht eingegangen werden.
Die im Überbauungsplan definierte Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollen durch die Gemeinde inventarisiert und jährlich kontrolliert werden.	- Die Umsetzung dieser Forderung ist Bestandteil in den entsprechenden Baugesuchen und wird bei der Bauabnahme geprüft. - Die Forderung betreffend Inventar und Kontrolle ist nicht verhältnismässig und zu aufwändig.
Marcel Müller - Die Anpassung der Gebäudehöhe bei den Si-los an die bestehende Situation wird begrüsst. - Nicht goutiert wird die Möglichkeit, dass zu den bestehenden Aufbauten auch künftiges entstehen könnte.	- Wird zur Kenntnis genommen. Definitionen betreffend Höhe gemäss Gemeindebau-reglement. - Mit der vorgesehen Umschreibung in den Überbauungsvorschriften soll der Bestand gesichert werden. Künftige Entwicklungen komplett auszuschliessen ist nicht nachhaltig. - In den Unterlagen wird festgehalten, dass nur in einem bezeichneten Bereich Aufbauten möglich sind.
Rebecca Cornelia Forster	

Keine Entfernung des Baumes gegenüber dem Gebäude N.	- Nach Recherche gehen wir davon aus, dass der betroffene Baum oberhalb der Terrainkante steht. Sollte in dieser Nähe ein Bauvorhaben umgesetzt werden, erscheint es, dass der Baum nicht gefällt werden muss. - Es liegt die Vermutung nahe, dass der betreffende Baum nicht auf der betroffenen Parzelle liegt.
Extensive Landwirtschaftsflächen dürfen nicht gefährdet werden.	Bei den im Überbauungsplan bezeichneten Flächen handelt es sich schwergewichtig um den Bestand. Durch die weiteren baulichen Möglichkeiten sind punktuell Anpassungen vorgesehen, die Bewirtschaftung soll weiterhin sichergestellt werden.
Einsatz von einheimischen Wildgehölzen / Stauden in den ausgeschiedenen Bereichen «Grüngestaltung».	Gemäss dem Wortlaut der Überbauungsvorschriften richtet sich die Detailgestaltung sich nach den Aussagen im Umgebungsgestaltungsplan (Bestandteil der Baubewilligungsunterlagen). Im Baubewilligungsverfahren können notfalls entsprechende Auflagen definiert werden. Die Gestaltung ist entsprechend umzusetzen und Bestandteil der Schlusskontrolle.
Forderung nach Parkplatz- und Fassadenbegrünung.	- Die definierten Parkierungsbereiche stellen zum Teil auch zeitlich limitierte Verkehrsflächenbereiche (saisonale Anlieferungen mit grösseren Fahrzeugen) dar. Begrünungsmassnahmen würden die Bewirtschaftung massiv einschränken. - Begrünungsmassnahmen an der Fassade sind sicher zu begrüssen. Details müssen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.
Verbot von Handy- oder Funkantennen auf den Silos.	Bereits heute sind auf dem Silo drei Antennenanlagen bestehend. Mit der vorgeschlagenen Formulierung in den Überbauungsvorschriften soll der Bestand gesichert werden. Neue, zusätzliche Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren.
Oliver Luginbühl - Die definierte Gebäudehöhe ist unklar und muss genauer festgelegt werden. - Verbindliche Vorgabe für ein Flachdach beim Baufeld B4	- Anpassung der Überbauungsvorschriften und Abstimmung mit dem geltenden Baureglement der Gemeinde. - Zur Wahrung einer Flexibilität möchte man die Dachform nicht abschliessend regeln. Im Baubewilligungsverfahren wird aufgrund eines konkreten Vorhabens die Dachform festgelegt.
Jakob Marti Feststellung, dass bei den definierten Gebäudehöhen sich betreffend Brandschutzvorschriften es sich um «Gebäude mittlerer Höhe» handelt.	Kenntnisnahme der Feststellung.

▪ Definieren von Standflächen für Höhenrettungsfahrzeugen.	▪ Der Überbauungsplan legt nur die maximalen Dimensionen der bestehenden und künftigen Bauvolumen fest. Im konkreten Baubewilligungsverfahren werden die Gebäude abschliessend definiert. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die entsprechenden Brandschutzmassnahmen zu definieren und bewilligen zu lassen.
--	--

Anhang 2: Umgang Vorprüfungsbericht

Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts strukturiert.

Erläuterung Abkürzungen in der Spalte «Vorbehalt»

GV = Genehmigungsvorbehalt, H = Hinweis, E = Empfehlung

Überbauungsplan

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Aus der Legende muss genügend klar hervorgehen, welche Inhalte des Überbauungsplans (UeP) als Festlegung gelten und welche als Hinweise. H	▪ Umsetzen - Unterteilung Legende in «Festlegung» und «Hinweise» - Art. 4 UeV exakt der Legende anpassen.
Im UeP wird nicht unterschieden zwischen Parkplätzen, Warteraum, Wendebereich etc., bzw. die Unterscheidung wird auf dem Plan selbst vorgenommen, aber nicht in der Legende differenziert. Zudem sind der Pfeil mit der Bezeichnung «Einfahrt» und der Bereich innerhalb des Baufelds B1, welcher mit «Bereich für Aufbauten» bezeichnet ist, nicht in der Legende aufgeführt. Folglich ist nicht ersichtlich, ob es sich hierbei um Hinweise oder Festlegungen handelt und welche Bestimmungen für diese Bereiche gelten. Jedes Element des Plans ist auch in der Legende mit der entsprechenden Bezeichnung aufzuführen. GV	▪ Legende anpassen inkl. visueller Unterscheidung Parkplatz/Warteraum sowie Parkplatz/Wendeplatz ▪ Bedingt allenfalls weitere geringfügige Anpassungen in den UeO-Vorschriften (bspw. Erläuterungen was im Bereich Parkplatz/Wendebereich gilt usw.). ▪ Zudem obigen Hinweis berücksichtigen.
Im UeP wird der Bereich für die Parkierung P im Süden des UeO-Perimeters mit «Warteraum» ergänzt. Weder aus den Überbauungsvorschriften (UeV), noch aus dem Erläuterungsbericht wird ersichtlich, was mit Warteraum gemeint ist und welche Bestimmungen hierzu gelten. GV	▪ Bereich «PP/Warteraum/Wendebereich» spezifischer im Plan definieren und in Art. 6 Abs. 1 UeV entsprechend ergänzen.
Es fehlen teilweise Vermassungspunkte. Beispielsweise fehlt die Vermassung des Bereichs für die Grüngestaltung im westlichen UeO-Perimeter. Sämtliche Inhalte des Überbauungsplans, welche geändert werden, sind zu vermessen. GV	▪ Vermassungspunkte und Vermassungslinien aller Änderungen vervollständigen.
Die Erläuterungen in der grau hinterlegten Box auf der linken Seite des UeP sind nicht Teil des Genehmigungsinhaltes und lediglich als Hinweise zu verstehen. H	▪ Die graue Box gehört vom Charakter her in den Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) und wird entsprechend aus dem Dokument «UeO-Plan» entfernt.
Es sind diverse weisse Flächen im UeP vorhanden. Jeder Fläche ist grundsätzlich eine Nutzung zuzuweisen. Da die weissen Flächen bereits im Jahr 2003 und 2008 so genehmigt wurden, bedarf es keiner Anpassung, solange diese unverändert bleiben. Eine Anpassung der Einheitlichkeit und der Übersichtlichkeit halber ist jedoch dringlich zu empfehlen. E	▪ Vorschlag: Bereich «befestigte Flächen» mit leicht gräulicher Signatur. Legende ergänzen. ▪ UeO-Vorschriften: Der Bereich «befestigte Flächen» dient als befestigte Erschliessungsfläche.

Überbauungsvorschriften (UeV)

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Die Inhalte in Art. 4 der UeV müssen mit der Legende im Überbauungsplan übereinstimmen. GV	▪ Legende UeO-Plan und Art. 4 UeV abgleichen.

Erläuterungsbericht

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Jeder Nutzungsplan ist das Resultat eines Planungsprozesses. Damit dieser Prozess nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, muss gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein Bericht verfasst werden. Hierbei soll die Planungsbehörde sich auf die relevanten Themen konzentrieren und zugleich sicherstellen, dass alle wesentlichen Inhalte behandelt werden. Im Bericht legt die Planungsbehörde die Interessenabwägung bezüglich des Planungsvorhabens offen. Eine wichtige Aufgabe des Berichts nach Art. 47 RPV ist es somit, die Interessenabwägung darzustellen und aufzuzeigen, warum die erarbeitete Lösung raumplanerisch gut, zweckmässig und sinnvoll ist und welche Überlegungen oder Rahmenbedingungen dazu geführt haben. Der vorliegende Erläuterungsbericht erfüllt diese Anforderungen nur teilweise. Zu den Bestimmungen fehlen mehr oder weniger flächendeckend Aussagen. Dies macht die Änderungen und Absichten an der UeO «Buchli (Areal Landi)» schwer nachvollziehbar. Der Bericht nach Art. 47 RPV ist anzupassen. Das Planungsvorhaben ist nachvollziehbar und verständlich zu dokumentieren. GV	▪ Ergänzungen, damit die Änderungen und Absichten besser verständlich werden. ▪ Konkret: Bestimmungen zur UeO präziser erläutern. ▪ Ergänzungen zu den Auswirkungen auf Raum und Umwelt.
Die Ausführungen zu den Parkplätzen (S. 15 des Erläuterungsberichts), insbesondere, die Aussage, dass es nicht um die Anzahl Parkplätze, sondern um die davon ausgehenden Anzahl Fahrten gehe, stimmt so nicht. Die Bandbreite ist gemäss Art. 50 BauV vorgegeben und einzuhalten (auch wenn die Anzahl Parkplätze erst im Baubewilligungsverfahren geklärt wird). H	▪ Umsetzen ▪ Absatz wird entfernt bzw. umgeschrieben.

Anpassung BMBV

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Die UeV wurde teilweise der BMBV angepasst, es liegen somit sowohl BMBV-konforme wie auch veraltete Baubegriffe vor, was bei der Anwendung zu Herausforderungen führen kann. Es wird dringend eine ganzheitliche Anpassung an die BMBV empfohlen. E	▪ Begriffe gemäss BMBV vereinheitlichen.
Falls die UeV nicht ganzheitlich an die BMBV angepasst wird, muss in Art. 3 der UeV folgender Absatz aufgenommen werden: «<i>Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Oberbipp, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen</i>». GV	▪ UeO-Vorschriften an BMBV anpassen

Nachweispflicht für besondere Bauten

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Zum Zeitpunkt der Ersterlassung der UeO «Buchli (Areal Landi)» im Jahr 2003 wurden Hochhäuser respektive Silos im Rahmen des Baugesetzes (BauG) anders geregelt als das aktuell gültige BauG. So galten Silos nicht als Hochhäuser und die Nachweise für besondere Bauten nach Art. 19 f. BauG und Art. 20 ff. BauV wurde nicht gefordert. Seither hat sich jedoch die kantonale Rechtsgrundlage für Silos geändert. Sobald ein Gebäude eine Gesamthöhe von mehr als 30m überschreitet (Art. 20 Abs. 1 BauG), gilt es als Hochhaus. Somit gelten Silos über 30m ebenfalls als Hochhaus. H	▪ Kenntnisanahme
Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Im Bestand ist das Silo somit geschützt und es müssen keine Nachweise für besondere Bauten erbracht werden. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch im Bereich für Dachaufbauten insgesamt eine Mehrhöhe von 3 Meter zugelassen werden. Die geänderte Gesamthöhe von 41 Metern (Fassadenhöhe traufseitig Fht + Bereich für Dachaufbauten) geht über das in Art. 3 Abs. 2 BauG Erlaubte hinaus und verstärkt somit die Rechtswidrigkeit. Die Erweiterung ist daher im Rahmen des Besitzstandes nicht möglich. H Folglich sind für das Hochsilo in Baufeld B1 mit dem Bereich für Dachaufbauten die Nachweise nach Art. 19 f. BauG und Art. 20 ff. BauV zu erbringen. Die Gemeinde hat den Schattenwurf (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV) bspw. im Rahmen eines Schattenwurfdiagramms nachzuweisen. GV	▪ Die Höhe des Hochsilos im Baubereich B1 wird ohne Änderungen beim alten rechtsgültigen Zustand (38m) belassen. ▪ Bereits heute sind auf dem Silo drei Antennenanlagen bestehend.

Koordination UeO und Sanierung Kantonsstrasse

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Gemäss Fachbericht des TBA und Fachbericht des Amtes für öffentlichen Verkehr (AÖV) wird momentan das Bauprojekt «Sanierung Oltenstrasse Oberbipp» erarbeitet. Das Leitverfahren und die öffentliche Strassenplanaufgabe erfolgen noch in diesem Jahr. Das Projekt sieht im Bereich der UeO «Buchli (Areal Landi)» hauptsächlich Substanzerhaltungsmassnahmen an der bestehenden Kantonsstrasse vor. Beim Zufahrtsweg zur Haltestelle «Buchli» (vis à vis Zufahrt PW/LKW beim Bahnübergang) ist eine neue Fussgängerquerung mit einer Schutzinsel vorgesehen. Zudem werden zwei Bushaltekanten für den Bahnersatz erstellt. Diese Massnahmen liegen ausserhalb des UeO-Perimeters und tangieren die UeO nur marginal. H	▪ Kenntnisanahme

Gemäss TBA hat der OIK IV in Absprache mit der Landi für die klare Strukturierung der Arealerschliessung die Erstellung von Rabatten vorgesehen. Im Gegensatz zu den zuvor erwähnten Massnahmen liegen diese Rabatten im UeO-Perimeter. Im Überbauungsplan entsprechen die mit «Grünbereich» bezeichneten Bereiche entlang der Kantonsstrasse nicht den in der Planung des OIK IV eingetragenen Positionen der Rabatten. Die vorliegende UeO «Buchli (Areal Landi)» ist mit der Planung des OIK IV abzustimmen. GV	▪ Absprache mit OIK IV für die Position Rabatten mit Rücksichtnahme vorgesehene Verkehrsregime Landi. ▪ Anpassung UeO-Plan in diesem Bereich.
Die Sanierung der Kantonsstrasse (Oltenstrasse) ist ab 2026 vorgesehen. Falls das Areal der UeO «Buchli (Areal Landi)» noch Bedarf bei Werkleitungsarbeiten hat, sind diese ebenfalls mit dem OIK IV zu koordinieren, so dass die entsprechenden Arbeiten vor oder während der Strassenbauarbeiten ausgeführt werden können. H	▪ Kenntnisanahme

Veloabstellplätze

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
In Art. 6 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften wird der Satz «Er ist so gewählt, dass auf kurzem und sicheren Weg der Hauptzugang erreichbar ist» ersatzlos gestrichen. Der Planungsbehörde steht es grundsätzlich zu, diese Anpassung vorzunehmen, da sich die Formulierung auf übergeordnetes Recht (Art. 54c Abs. 2 BauV) abstützt und dieses wiederholt. H	▪ Kenntnisanahme (grundsätzlich Streichung beibehalten, da Verweis auf übergeordnetes Recht).
Jedoch befindet sich die Position der Abstellplätze für Fahrräder mit der vorliegenden Planung neuerdings nicht mehr neben dem Baufeld N, sondern östlich des neuen Baufelds B4. Gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV sind Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Die vorgesehene Position der Veloabstellplätze widerspricht dem kantonalen Recht und sind an einer Lage zu positionieren, die mit den übergeordneten Bestimmungen vereinbar ist. GV	▪ Die Lage der Veloabstellplätze wird gemäss rechtsgültigem Zustand beibehalten und nicht mehr verändert.

Weitere Hinweise und Empfehlungen

Güterverkehr

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Gemäss Art. 7 BauG sind bei bahnnahe Industriegebieten genügend Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz offenzuhalten. Auf der vorgesehenen Planung ist ein Industrieanschlussgleis vorgesehen. Unklar ist, ob dieser genutzt wird oder nicht. H	▪ Industrieanschlussgleis besteht bereits ▪ Nutzung für den Güterverkehr (vgl. EB)

Eisenbahnlärm

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
In der Nähe der UeO «Buchli (Areal Landi)» befindet sich die «Aare-Seeland-Mobil» Eisenbahnlinie Solothurn – Oensingen. Im UeO-Perimeter «Buchli (Areal Landi)» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Das Planungsgebiet gilt zum Zeitpunkt des Erlassens der UeO im Sinne der LSV als erschlossen, somit gelten die massgebenden Grenzwerte. Das AÖV weist im Fachbericht vom 22. Mai 2024 darauf hin, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 29 LSV aufzuzeigen ist, wie die Grenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Mit der Baueingabe ist der Fachstelle Eisenbahnlärm ein entsprechendes Lärmgutachten zur Beurteilung einzureichen. H	▪ Kenntnisnahme ▪ Nicht Bestandteil des UeO-Verfahrens

Grundstückentwässerung und Wasserversorgung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) weist in seinem Fachbericht vom 15. Mai 2024 darauf hin, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) sowie dem generellen Wasserversorgungsplan (GWP) zu erschliessen sind. Falls die Erschliessung im GEP und im GWP nicht vorgesehen ist, sind die Konzepte durch die zuständigen Ingenieure und Ingenieurinnen nachzuführen. H	▪ Kenntnisnahme ▪ Mit der UeO-Anpassung besteht keine Zonenplanänderung. ▪ Nicht Bestandteil des UeO-Verfahrens.

Baubewilligungsverfahren

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Das TBA weist darauf hin, dass folgende Aspekte im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind: - Die Einfahrten sind zwingend so zu gestalten, dass keine Ausfahrten möglich sind. - Die Busanlage und der Fussgängerübergang vom Projekt «Sanierung Oltenstrasse Oberbipp» des kantonalen Tiefbauamtes sind in die Pläne der Überbauungsordnung zu übertragen. - Die aufgeführten Parkplätze entlang der Kantonsstrasse dürfen nicht in den Sichtzonen der Ausfahrt stehen. - Die Zufahrtsbreiten müssen klar ausgewiesen werden und sind mit dem zuständigen Strasseninspektor (Adrian Steffen) abzusprechen. - Die Sichtweiten bei der Ausfahrt sind gemäss VSS 40 273a aufzuzeigen. - Das Verkehrsregime ist klar zu signalisieren. - Es darf kein Oberflächenwasser auf die Kantonsstrasse fliesen. - Die geplanten Ein- und Ausfahrten sind gemäss VSS 40 050 zu planen. - Die Schleppkurven müssen nachgewiesen werden.	▪ Grundsätzlich Kenntnisnahme, da es das Baubewilligungsverfahren und nicht das UeO-Verfahren betrifft.

- Die Zu- und Wegfahrten sind auf die 3 ausgewiesenen Orte zu beschränken; flächige Zu- und Wegfahrten sind nicht erlaubt, insbesondere im violetten Bereich. - Die baulichen Ausführungspläne sind zwingend mit dem OIK IV rückzusprechen und vor der Baubewilligung freigeben zu lassen. H	
---	--