



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Claudia Schmid / Jasmine Lüthi
+41 31 636 94 93
claudia.schmid1@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Oberbipp
Kirchgasse 5
4538 Oberbipp

G.-Nr.: 2024.DIJ.6797

18. Oktober 2024

Oberbipp; Überbauungsordnung "Buchli (Areal Landi)", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. April 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)»
 - Überbauungsplan 1:500 vom März 2024
 - Überbauungsvorschriften vom März 2024

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht vom März 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 15. Mai 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachstelle öffentlicher Verkehr, Fachbericht vom 22. Mai 2024
- Tiefbauamt (TBA) Obergeringenieurkreis IV, Fachbericht vom 27. Mai 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) «Buchli (Areal Landi)» wurde 2003 erlassen. Ursprünglich war vorgesehen, nebst den bestehenden Bauten einen Neubau mit Verkaufsfläche für die Landi zu ermöglichen. Das Vorhaben wurde nicht umgesetzt, weshalb im Jahr 2008 die UeO im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV den konkreten Umsetzungsbedürfnissen angepasst wurde.

Aufgrund von Ausbauwünschen und Anpassungen soll nun die UeO «Buchli (Areal Landi)» erneut angepasst werden. Mit der vorliegenden Änderung der UeO «Buchli (Areal Landi)» soll im nordwestlichen Arealteil ein neues Baufeld erstellt werden. Zudem werden verschiedene An- und Nebenbereiche angepasst, Gebäudehöhen geändert und Nutzungen umfassender definiert.

Die Bevölkerung konnte zu vorliegender Planung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 8. Januar 2024 bis 8. Februar 2024 Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsordnung «Buchli (Areal Landi)»

3.1 Überbauungsplan (UeP)

Aus der Legende muss genügend klar hervorgehen, welche Inhalte des Überbauungsplans (UeP) als Festlegung gelten und welche als Hinweise. **H**

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**

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**

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**

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**

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**

3.2 Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Inhalte in Art. 4 der UeV müssen mit der Legende im Überbauungsplan übereinstimmen. **GV**

3.3 Erläuterungsbericht

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**

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**

4. Anpassung an die BMBV

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die BMBV (Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen.

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**

Falls die UeV nicht ganzheitlich an die BMBV angepasst wird, muss in Art. 3 der UeV folgender Absatz aufgenommen werden: «Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Oberbipp, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen». **GV**

5. Nachweispflicht für besondere Bauten

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**

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**

6. Koordination UeO und Sanierung Kantonsstrasse

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 Zufahrtweg 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**

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**

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**

7. Veloabstellplätze

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**

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**

8. Weitere Hinweise und Empfehlungen

8.1 Güterverkehr

Gemäss Art. 7 BauG sind bei bahnnahen Industriegebieten genügend Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz offenzuhalten. Auf der vorgesehenen Planung ist ein Industrieanschlussgleis vorgesehen. Unklar ist, ob dieser genutzt wird oder nicht. **H**

8.2 Eisenbahnlärm

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 Baubewilligungsverfahren 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**

8.3 Grundstückentwässerung und Wasserversorgung

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**

8.4 Baubewilligungsverfahren

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.
- 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**

9. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die bereinigten Planungsunterlagen zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Mit einer zweiten Vorprüfung können Verzögerungen und aufwändige Korrekturen im Genehmigungsverfahren verhindert werden.

Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Jasmine Lüthi
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- baderpartner ag

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden
- Fachstellen
- AGR-intern: JOM