

Kanton Bern
Einwohnergemeinde Oberbipp



Überbauungsordnung „Buchli (Areal Landi)“

Erläuterungsbericht zur Änderung

Hinweisdokument für Mitwirkung

Datum: Herbst 2023 (Stand für Mitwirkung)

baderpartner
planen bauen nutzen
4503 Solothurn, Bielstrasse 145
Tel.: 032 624 51 51, Fax.: 032 624 51 50

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Auftrag.....	3
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Neue Bedürfnisse und Auftragsumschreibung.....	4
1.3.	Zur Arealeigentümerin	4
2	Das Planungsgebiet.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Situationsplan.....	5
2.3	Fotodokumentation.....	6
3	Änderungen an der Überbauungsordnung	7
3.1	Rechtskräftige Überbauungsordnung	7
3.2	Neue Überbauungsordnung.....	7
3.3	Die Änderungen	8
4	Nachweise und Detailinformationen	10
4.1	Abstimmung mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden.....	10
4.2	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten.....	10
4.3	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort.....	11
4.4	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	12
4.5	Erschliessung durch öV und Fahrrad-/Fussgängerverkehr	13
4.6	Eingliederung / Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes.....	13
4.7	Parkierung	15
4.8	Lärm.....	16
4.9	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen.....	16
5	Das Planerlassverfahren	17
5.1	Das Dossier „Änderung bestehende Überbauungsordnung“	17
5.2	Die Mitwirkung	17
5.3	Vorprüfungsverfahren	18
5.4	Genehmigungsverfahren.....	18

1 Grundlagen und Auftrag

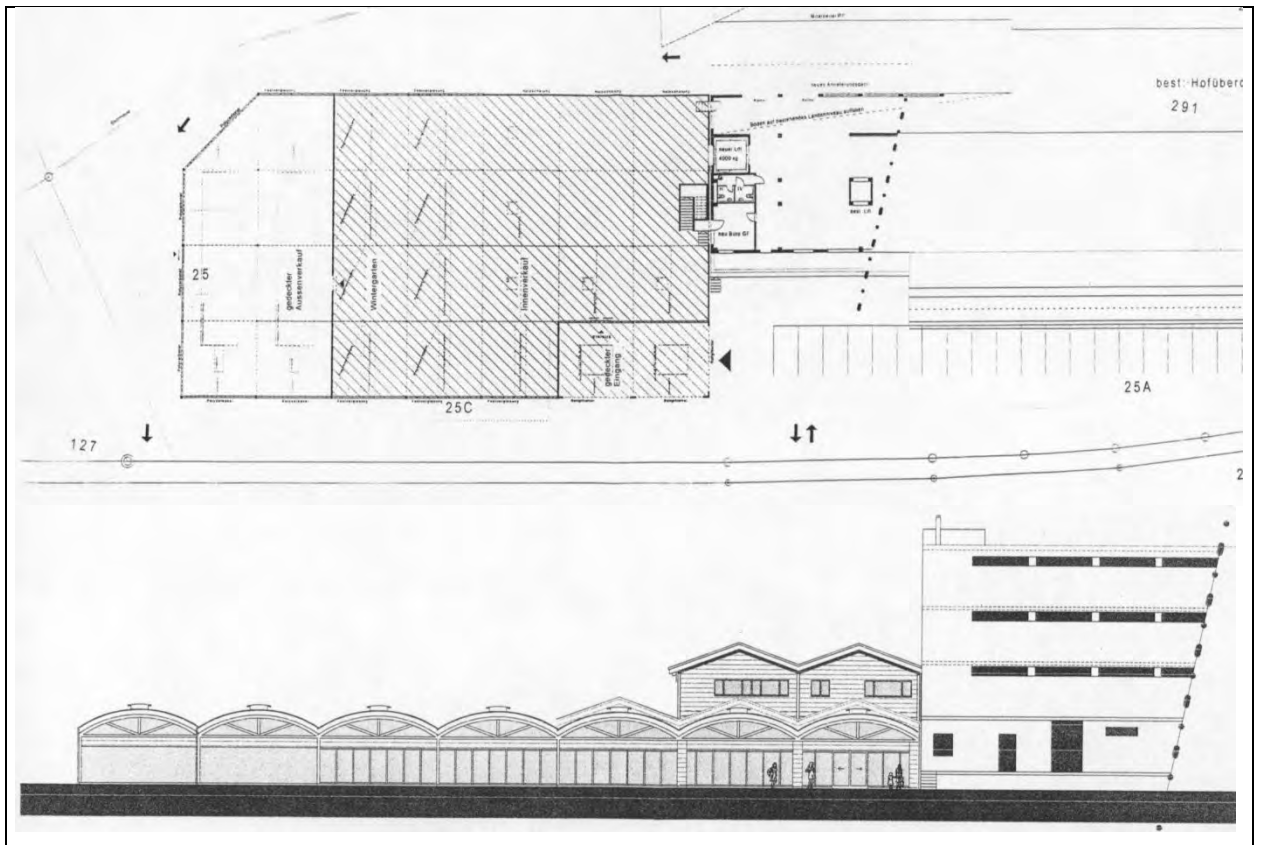
1.1. Ausgangslage

Änderung an baurechtlicher Grundordnung 2003

Eine ursprüngliche Überbauungsordnung wurde im Jahre 2003 aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens, einem Landi-Verkaufsladen, als Präzisierung der ehemaligen Mischzone erarbeitet. Das Projekt sah neben den bestehenden Bauten (Verwaltung, Lager und Silo, Umschlag und Verarbeitung) einen Neubau mit Verkaufsfläche (Warenangebot von Lebensmitteln, Haushaltswaren, Bekleidung, Do-it Artikeln sowie Waren für die Tierhaltung, Landwirtschaft und Garten) vor. Unterdessen wurde am Standort Oberbipp das Projekt nicht umgesetzt.



Überbauungsplan 2003



Grundrisskizze Erdgeschoss und Südfassade (nicht massstäblich) des ehemaligen Basisprojekts

Änderung an der Überbauungsordnung 2008

Im Jahre 2008 wurde die bestehende Überbauungsordnung im geringfügigen Verfahren an konkrete Umsetzungsbedürfnisse, im Sinne einer Arealbereinigung und Gestaltung optimierter Betriebsabläufe, angepasst. Namentlich wurde auf die Bebauungsmöglichkeit im Westteil des Areals verzichtet.



Überbauungsplan 2008

1.2. Neue Bedürfnisse und Auftragsumschreibung

Aktuell bedingen kleinere Ausbauwünsche und Anpassungen Änderungen an der Überbauungsordnung. Namentlich geht es um ein neues Baufeld, anstelle eines Vorgängerbaus, im nordwestlichen Arealteil und weiter sollen die verschiedenen An- und Nebenbereiche angepasst werden. Für den Betriebsablauf werden entsprechende Wartebereiche / Wendepunkte (saisonale Notwendigkeit) oder Parkierung definiert. Die Gebäudehöhen werden vereinheitlicht und mögliche Nutzungen umfassender definiert.

Mit der vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung wird ermöglicht, dass ein bestehender Betrieb optimiert und auch weiterhin zeitgemäss genutzt und, unter Berücksichtigung von laufenden gesetzlichen Anpassungen, betrieben werden kann. Die Aufrechterhaltung eines gewerblichen Betriebes ist an diesem Standort gegeben.

1.3. Zur Arealeigentümerin

Allgemeines

Die Landi wurde einst als Basisorganisation der bäuerlichen Selbsthilfe gegründet. Damit sie für die Zukunft gut gerüstet und den Marktanforderungen folgen kann, wurde im Jahr 2000 durch Fusion der Genossenschaften der Region Bipp-Gäu die Landi BippGäu AG gegründet. Damit die Landi ihre Kräfte bündeln und eine noch stärkere Verhandlungsposition auf der Beschaffungs- und Absatzseite einnehmen kann, folgte im Jahr 2005 die Fusion mit der Genossenschaft Thal - und wurde so zur heutigen Landi BippGäuThal AG.

Die Landi BippGäuThal AG ist somit eine eigenständige Aktienunternehmung mit Mehrheitsbeteiligung der fenaco. Seit dem Jahr 2000 haben sich rund 270 Landwirte aus der Region Bipp-Thal-Gäu am Unternehmen beteiligt. Die Landi erbringt an verschiedenen Standorten im Einzugsgebiet eine Gesamtdienstleistung für den Bauer - dem sie gleichzeitig gehört. Zusätzlich engagiert sich die Organisation in den Geschäftsbereichen Landi Markt mit dem Verkauf von Artikel für Haus und Garten sowie Hobby und Freizeit und dem Handel mit Energie und den Tankstellen der Marke AGROLA.

Standort Oberbipp

Der Standort Oberbipp beherbergt schwergewichtig den Bereich Agro. Hier geht es um die Lagerung und den Verkauf von Futtermittel, UFA-Mischfutter, Feldsämereien, Pflanzennahrung und Pflanzenschutz sowie vieles mehr für den landwirtschaftlichen Einsatz. Namentlich und auch in den Bauten klar ersichtlich findet hier auch das Sammeln und Lagern von Getreide statt.

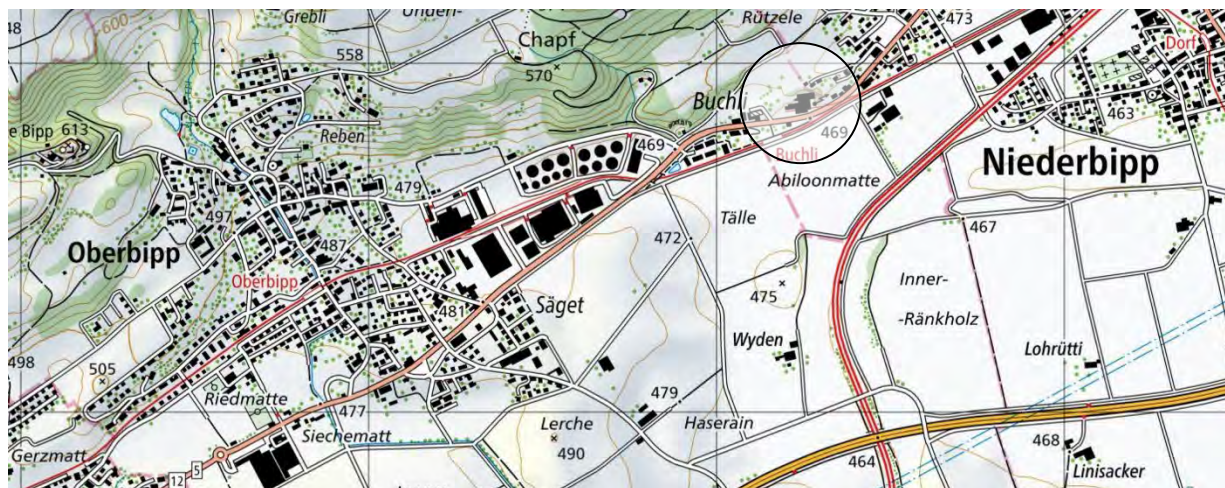
Zusätzlich befindet sich an diesem Standort die Verwaltung der Land BippGäuThal AG sowie ein kleiner Verkaufsladen für die Agrarprodukte mit Kundschaft der Hobby- und Kleintierhaltung.



2 Das Planungsgebiet

2.1 Lage

Das betroffene Gebiet liegt im Osten des Oberbipper Gemeindegebietes. Es handelt sich um den Ortsteil Buchli. Es ist südlich durch die Kantonsstrasse begrenzt. Im Osten befindet sich das Gemeindegebiet Niederbipp. Im Süden und Westen ist ebenfalls Baugebiet ausgeschieden.

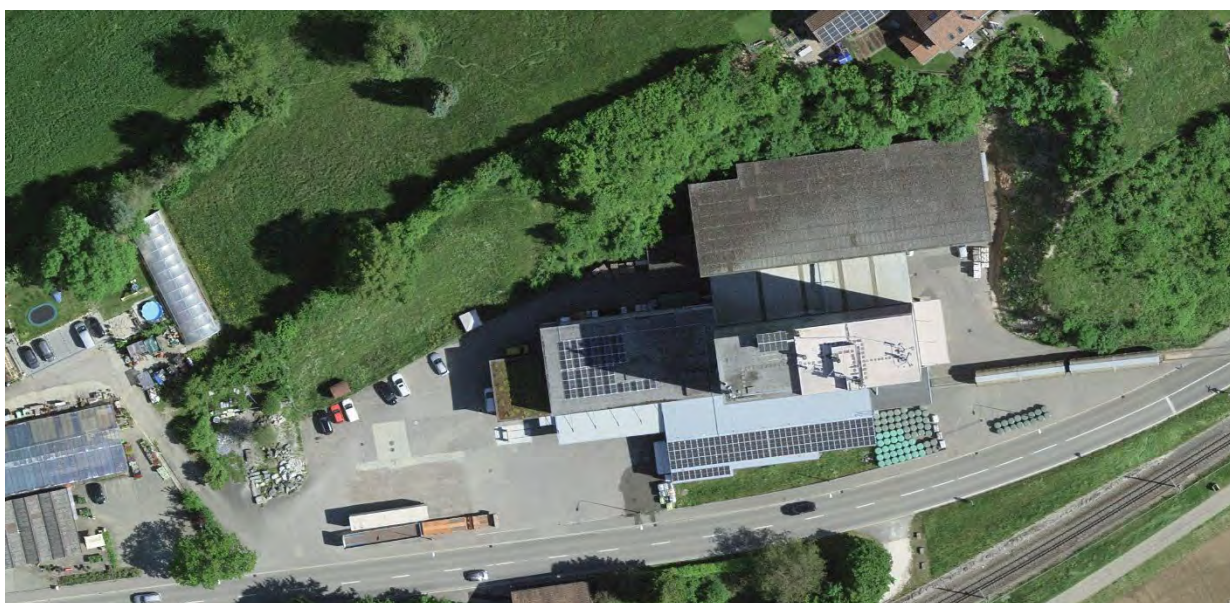


Ausschnitt aus der Landeskarte

2.2 Situationsplan



2.3 Fotodokumentation

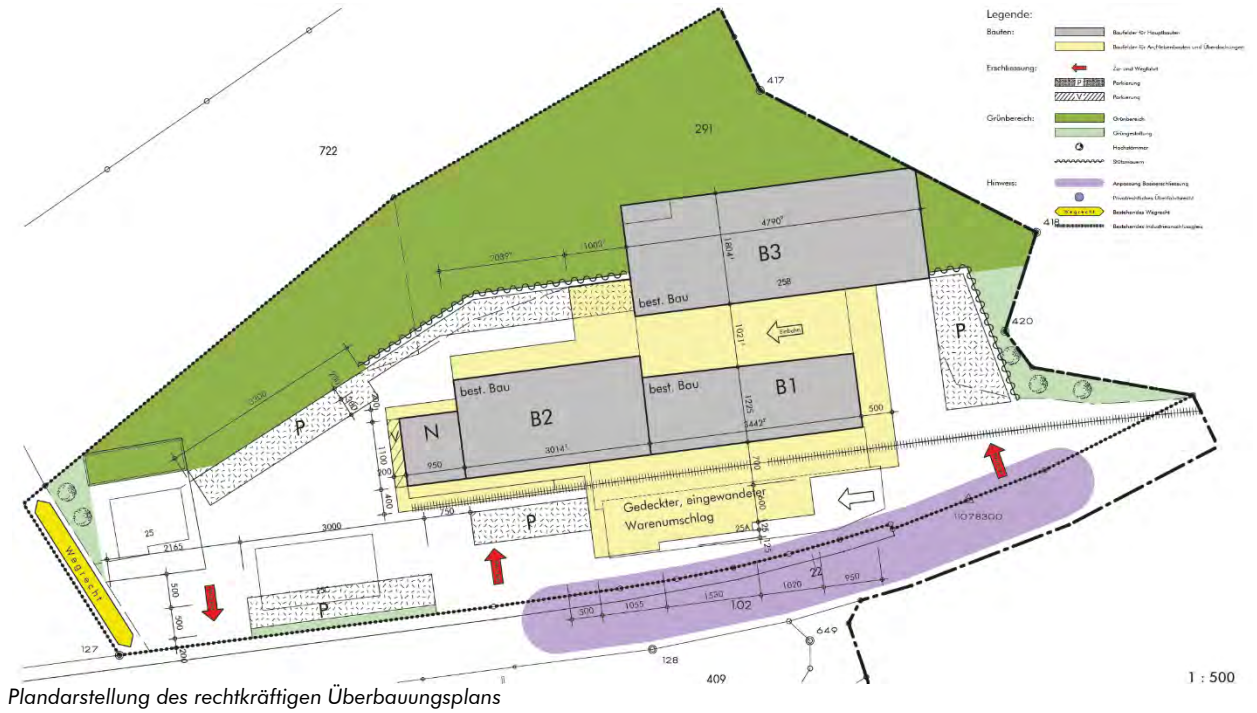


3 Änderungen an der Überbauungsordnung

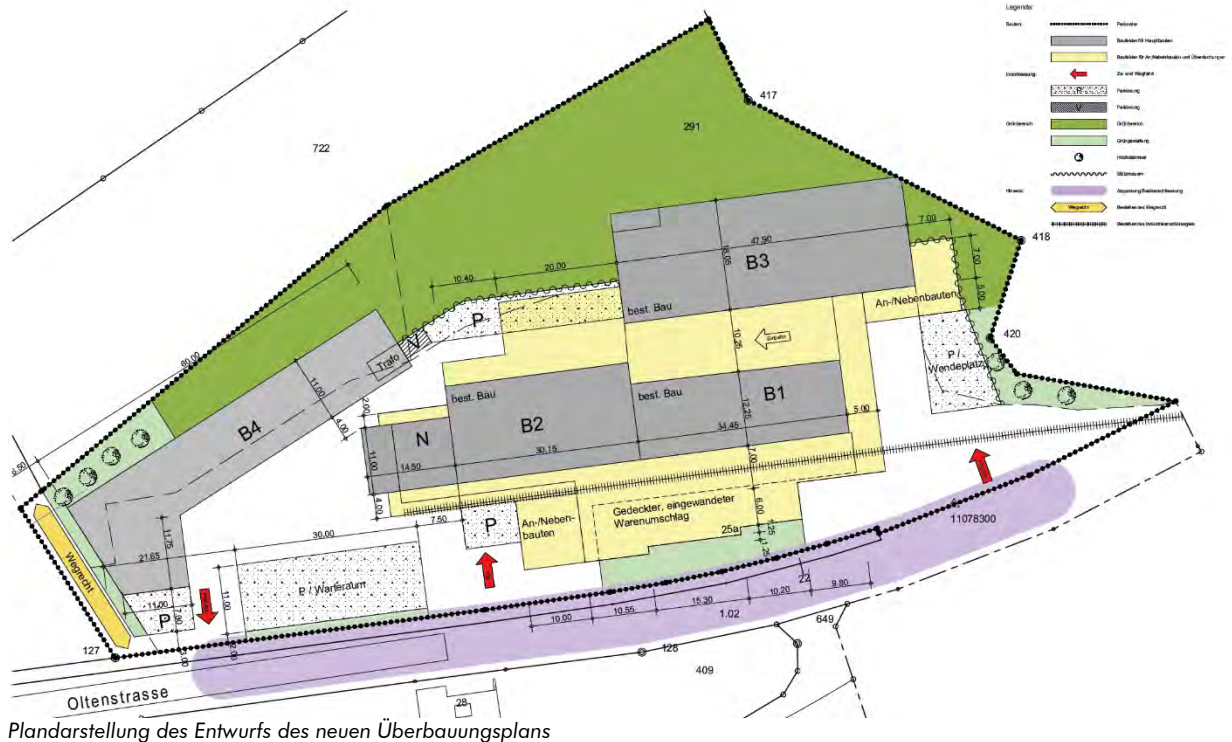
3.1 Rechtskräftige Überbauungsordnung

Die heute gültige Überbauungsordnung wurde am 22. Oktober 2008 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Die heute vorhandenen Bauten wurden auf dieser Grundlage in der Folge im Rahmen ordentlicher Baubewilligungsverfahren bewilligt und entsprechend umgesetzt.



3.2 Neue Überbauungsordnung



3.3 Die Änderungen

Beschrieb

Bei den Änderungen an der bestehenden, rechtskräftigen Überbauungsordnung geht es namentlich um ein neues Baufeld (B4), anstelle eines Vorgängerbaus, im nordwestlichen Arealteil. Weiter sollen die verschiedenen An- und Nebenbereiche im Bereich der Bestandesbauten angepasst werden sowie eine Erweiterungsmöglichkeit / Aufstockung beim Baufeld N. Für den Betriebsablauf werden entsprechende Wartebereiche / Wendepunkte (saisonale Notwendigkeit) oder Parkierung definiert. Angestelltenparkplätze befinden sich im Norden (teilweise überdacht) und für die Besucher wie bestehend im Süden.

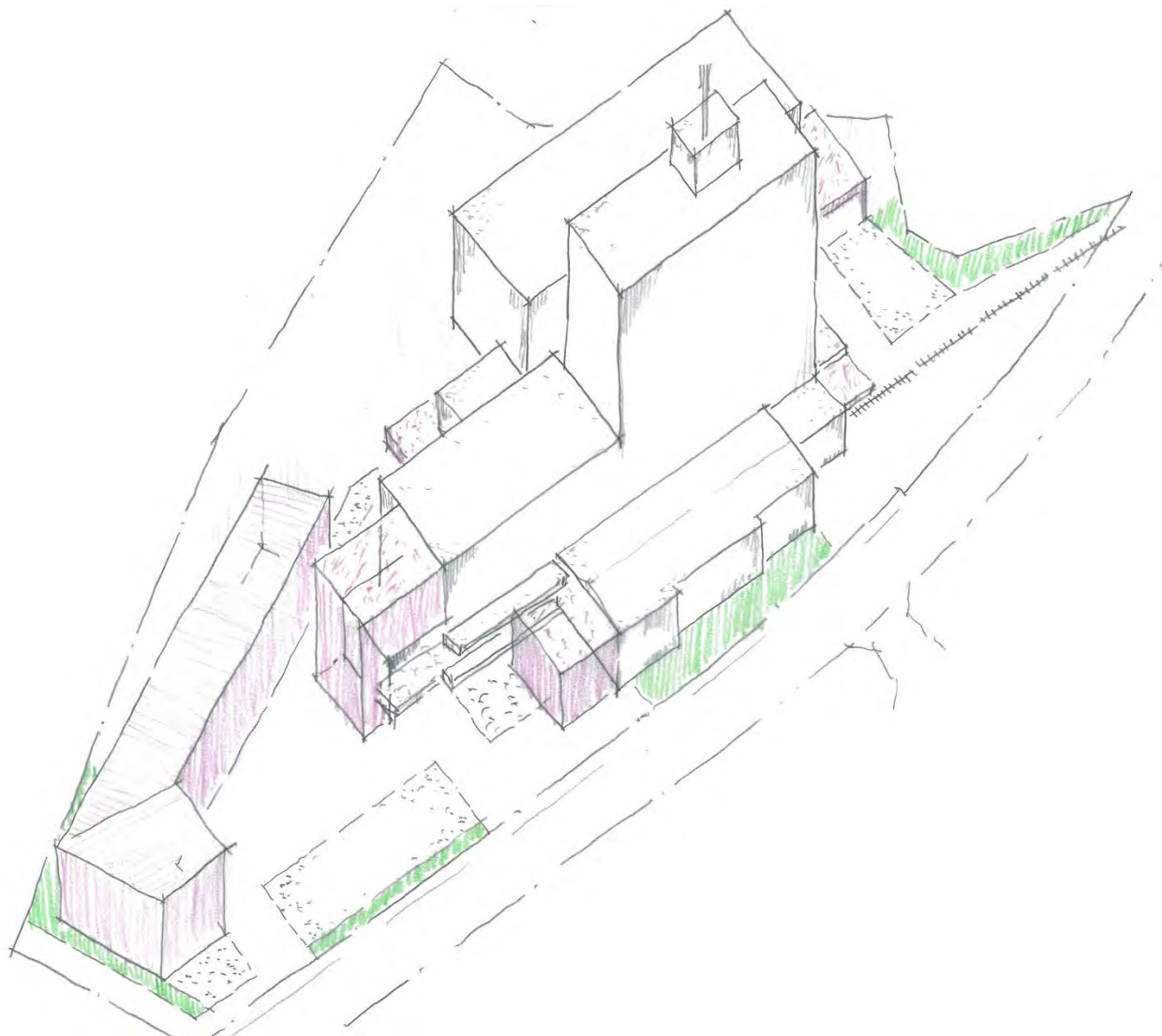
Bei den Überbauungsvorschriften werden die Höhenmasse detaillierter definiert oder im Falle des Silos (Baufeld B1) dem effektiven Bestandesbau angepasst. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

Schema



Plandarstellung mit bezeichneten Änderungen (nicht massstäblich)

Visualisierung



Isometrische Darstellung mit bezeichneten Änderungen (nicht massstäblich)

4 Nachweise und Detailinformationen

4.1 Abstimmung mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden

Um was geht es?

Die Planung soll die Tätigkeiten im Raume ordnen. Dies bedingt, dass nicht nur das eigentliche Planungsgebiet, sondern auch die Planungen der angrenzenden Gebiete, Gemeinden, Regionen und Kantone berücksichtigt werden. Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden, Regionen oder Kantone sind besonders sorgfältig zu prüfen.

Grundlage bilden

- Baurechtliche Grundordnungen der Gemeinden Oberbipp und Niederbipp
- kant. Richtplanes (Stand: 21. Dezember 2022)
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Oberaargau

Die Aussagen sind

- Für das Gebiet "Buchli", insbesondere das Landi-Areal, besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung. Das Areal "Landi" ist Bestandteil des bestehenden Siedlungsgebiets der Gemeinde und liegt unterhalb einer Hangkante. Es ist mit der Kantonsstrasse erschlossen.
- Bezüglich dem betroffenen Landschaftsteil bestehen für Oberbipp keine regionalen Schutzbestimmungen oder weitere Aussagen.
- Oberbipp ist als kant. Entwicklungsschwerpunkt für Industrie und Gewerbe (verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen) bezeichnet.
- Das östlich angrenzende Gebiet „Hashoger“ in der Gemeinde Niederbipp ist einer Erhaltungszone (spezielle Bauzone) zugewiesen.

Beurteilung

- Eine erweiterte gewerbliche Nutzung (Lager, Gewerbe, dazugehörnde Büros und untergeordneter Verkauf) 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 im Vordergrund und die nötigen Anlagen auf dem Areal verdichtet werden.
- Übergeordnete Pläne oder Konzepte schliessen eine intensivere Nutzung nicht aus.
- Die vorgesehenen Verdichtungs- und Ergänzungsbauten lassen sich gut in das Areal integrieren.
- Das Gebiet grenzt direkt an die leistungsfähige Kantonsstrasse.
- Bei der Überbauungsordnung „Buchli“ handelt es sich um das Areal eines bestehenden Betriebes und die Verfügbarkeit ist gewährleistet. Die Planänderung entspricht dem Wunsch der Grundeigentümerin und Nutzer. Die geplanten Ausbauten sind betriebsbedingt.
- Das verdichtete Nutzen bestehender Areale an der kantonalen Entwicklungsachsen sind nach Richtplan zu fokussieren.

4.2 Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten

Um was geht es?

Gute Planungen nutzen die vorhandenen Vorteile eines Gebietes. Es gilt, für eine Nutzung den richtigen Ort zu finden, an dem sie ohne grösseren technischen Aufwand realisiert werden kann. Hier steht nicht die Abstimmung mit den übergeordneten Planungsgrundlagen im Vordergrund, sondern es soll der Bezug zu den bestehenden Grundlagen gemacht werden, welche Auskunft über die Standortfaktoren (Verkehr, Energie, Wasser, Abbaugebiete, Topographie etc.) geben.

Grundlage bilden

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberbipp
- Bestehendes Leitungsnetz „Ver- und Entsorgung“
- Bestehendes Industriegeleise
- Situationsplan

Die Aussagen sind

- Das ganze Gebiet ist eine einzige Parzelle.
- Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Kantonsstrasse. Eine Erschliessung kann ohne jegliche Belastung des eigentlichen Dorfes erfolgen.
- Das Grundstück ist mehrheitlich überbaut. Die erforderlichen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Das Gebiet verfügt über einen Industriegeleise-Anschluss.
- Die Topografie begrenzt die Möglichkeiten auf dem Areal.

Beurteilung

- Es geht um die sinnvolle, zweckmässige und erweiterte Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Ein Ausbau an die technisch nötigen Anforderungen (Ver- und Entsorgung) ist nicht speziell untersucht worden sollte aber kein Hindernis sein.
- Die Topografie stellt für die bauliche Nutzung resp. die beabsichtigte Ergänzung keine Probleme dar. Die Platzverhältnisse sind jedoch beschränkt und bedingen eine konzentrierte Anlage und den Grenzbau für hohe Stützmauern.
- Mit der Schaffung von neuen resp. erweiterten Baufeldern kann das Areal intensiver genutzt werden.

4.3 Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort

Um was geht es?

Nutzungen, die einen grossen Einzugsbereich haben und viel Verkehr verursachen, sind besonders gut an übergeordnete Netze (Kantons- und Nationalstrassen, öffentliche Verkehrsträger, übergeordnete Velo- und Fusswegverbindungen) anzuschliessen, bzw. ein für die vorgesehene Nutzung geeigneter Standort ist dort zu suchen, wo dies möglich ist. Eine ausreichende Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine wesentliche Voraussetzung für eine umweltfreundliche Entwicklung bzw. für die Umsetzung des Prinzips der dezentralen Konzentration.

Grundlage bilden

- Landeskarte, Kantonsstrassennetz
- Best. Bahnlinie/Bahnhof
- Richtplanung Velonetz

Die Aussagen sind

- Kantonsstrasse (Nr. 5) angrenzend an das Areal. Entsprechende Zu- und Wegfahrten müssten erstellt resp. angepasst werden. Über die Kantonsstrasse und die Umfahrung von Wiedlisbach ist der Autobahnanschluss Wangen a/A innert weniger Fahrminuten erreichbar.
- Direkt über ein übergeordnetes Radwegnetz ist der Ort nicht erreichbar. Kantons- resp. Gemeindestrassen ermöglichen eine Anbindung an den Dorfteil. Ein Veloweg befindet sich südlich der Bahnlinie.
- Das Areal verfügt über einen Industriegeleise-Anschluss.
- Die Haltestelle „Buchli“ (Schmalspurbahn „Aare-Seeland-Mobil“) ist in kurzer Fusswegdistanz vorhanden.

Beurteilung

- Das „Landiareal“ liegt direkt an der leistungsfähigen Kantonsstrasse.
- Fusswege und Gemeindestrassen verbinden das Gebiet Buchli mit dem Dorf Oberbipp oder stellen die Verbindung nach Niederbipp sicher.
- Industriegleise (Güter) und Bahnlinie (Personen) machen den Ort attraktiv.
- Betreffend nötiger Erreichbarkeit werden gegenüber heute keine signifikanten Änderungen erwartet.

4.4 Einfügung ins Orts- und LandschaftsbildUm was geht es?

Bei den Überlegungen zu neuen oder geänderten Nutzungsabsichten müssen die Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild dargestellt und Massnahmen zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild aufgezeigt werden.

Grundlage bilden

- Baurechtliche Grundordnung
- ISOS

Die Aussagen sind

- Oberbipp verfügt gemäss ISOS über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.
- Auf kommunaler Ebene sind die erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude klassiert. Im Dorfkern und entlang der Steingasse ist ein Ortsbildschutzperimeter ausgedehnt.
- Um die starke Durchgrünung und den Bestand an Hostetten sicher zu stellen, sind die wertvollen Anlagen bezeichnet.
- Die bauliche Nutzung resp. deren Verdichtung tangiert das Ortsbild nicht. Das Planungsgebiet liegt peripher zum Dorfkern. Die Kantonsstrasse und die bestehenden Bauten grenzen diesen Teilbereich sehr stark ab. In der näheren Umgebung sind keine klassierten Bauten vorhanden.

Beurteilung

- Es ist erfreulich festzustellen, dass zum Ortsbild und der bestehenden Bausubstanz Sorge getragen wird.
- Durch eine bauliche Nutzung des Grundstückes wird das schützenswerte Ortsbild von Oberbipp nicht beeinträchtigt. Auch die äussere Ortsbildansicht wird nicht tangiert.
- Die Aussensicht im Gebiet Buchli wird durch die bestehende Siloanlage geprägt. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.
- Die vorgesehene Änderung an der bestehenden Überbauungsordnung hat keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die sichtbaren Veränderungen liegen innerhalb der bestehenden Siedlung und sind nur ab der Kantonsstrasse sichtbar.



4.5 Erschliessung durch öV und Fahrrad-/Fussgängerverkehr

Um was geht es?

Bei Nutzungsplanungen sind immer auch Möglichkeiten einer Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu suchen. Mit Vorteil werden deshalb Gebiete für die Nutzungsplanung ausgewählt, die bereits gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

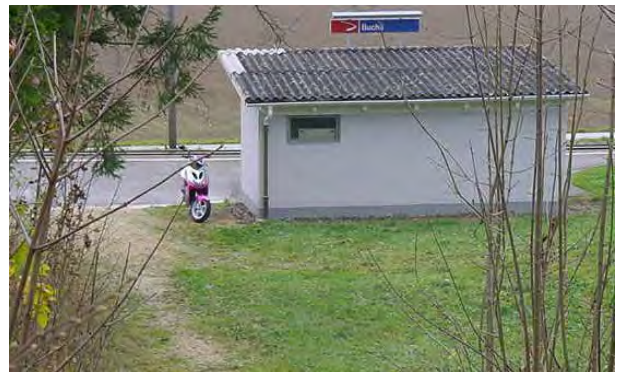
Alle Verkehrsteilnehmer, auch Fahrrad- und Fussgängerverkehr, sollen in einer Planung gleichberechtigt berücksichtigt werden. Im Gegensatz zum motorisierten Individualverkehr steigt mit dem Fahrrad- und Fussgängerverkehr die Wohn- und Lebensqualität, so dass entsprechende Anliegen in jeder Planung selbstverständlich sein sollten.

Grundlage bilden

- Vorhandenes Angebot der Schmalspurbahn
- Kant. Radwegplan
- Velokarte (Verkehrs-Club der Schweiz; 1998)
- Bestehendes Fahrrad- und Fussgängerwegnetz
- Erläuterungsbericht zur Ortsplanung (enthält Aussagen zum Verkehr)

Die Aussagen sind

- Der „Aare-Seeland-Mobil“-Bahnhof Oberbipp (Linie Langenthal-Niederbipp-Solothurn) liegt im südlichen Teil des Dorfes. Im Gebiet Buchli befindet sich eine Haltestelle. Zwischen 07.00 bis 19.00 werktags erfolgen je 24 Abfahrten in Richtung Solothurn resp. in Richtung Niederbipp-Langenthal (1/2 Stunden-Takt).
- Die Haltestelle (Halt auf Verlangen) ist ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Distanz ist absolut zumutbar. Die öV-Verbindung ist vor allem für Beschäftigte und Kunden mit kleinem Einkaufsbedarf mit Wohnort entlang der Schmalspurbahn interessant.
- In der Nähe des Planungsgebietes führt keine übergeordnete Radwegverbindung vorbei. Parallel zum Bahntrasse liegt eine Radwegverbindung zwischen den Gemeinden Oberbipp und Niederbipp.



Beurteilung

- Anschluss an das Bahnnetz ist in vertretbarer Nähe vorhanden.
- Die Attraktivität des Schienenverkehrs ist in den kommenden Jahren ausschlaggebend, wie oft die Bahn benutzt wird. Der Querung der Kantonsstrasse ist betreffend Erreichbarkeit Beachtung zu schenken.
- Das Planungsgebiet ist über die Gemeindestrassen und Trottoir im innerörtlichen Bereich, über eine grössere Distanz erreichbar.

4.6 Eingliederung / Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes

Um was geht es?

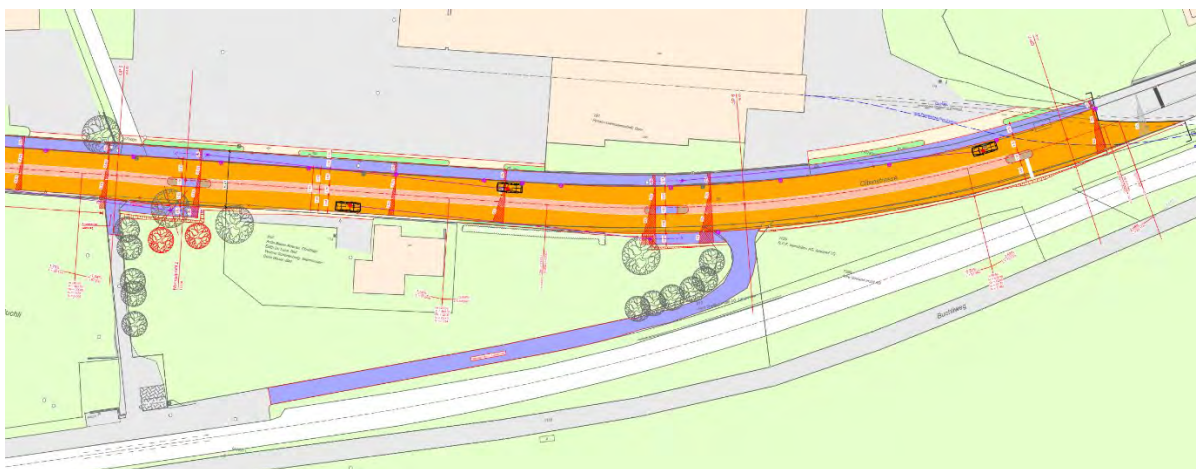
Strassen- und Wegnetz haben sich in Topographie und Besiedlung einzugliedern und müssen funktionstüchtig sein. Grundsätzlich hat eine angebotsorientierte Behandlung des Themas zu erfolgen. Im Zentrum steht die Frage, welche Belastbarkeit dem Raum zugeordnet werden kann.

Je nach Angebot und Funktion der Strasse bzw. der Wegverbindung muss Art und Mass des Ausbaus den reellen Bedürfnissen angepasst werden. In die Überlegungen zu den Strassentypen sind auch Aspekte der Netzdichte, der Verkehrssicherheit, des Anwohnerschutzes und der Verkehrsberuhigung etc. zu berücksichtigen – Koexistenz anstelle Dominanz.

Vorhaben mit hohem Verkehrsaufkommen (Güterverkehr, Einkaufsverkehr etc.) sind so an das übergeordnete Strassennetz anzuschliessen, dass die negativen Auswirkungen für die Bevölkerung und Umwelt minimal sind.

Grundlage bilden

- Heutige Situation
- Strassennetz des Kantons Bern
- Verordnung über die Offenhaltung der Transportrouten für Ausnahmetransporte
- Unterlagen Mitwirkung «Sanierung Oltenstrasse, Oberbipp»



Plananschnitt Bereich Landi-Areal (Stand Mitwirkung)

Die Aussagen sind

- Die Kantonsstrasse Nr. 5 hat heute eine durchschnittliche Tagesverkehrsmenge (DTV) von etwa 11'000 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil am Tage von ca. 6%. (Daten: Geoportal)
- 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.
- Das ganze Planungsgebiet wird direkt an die Kantonsstrasse erschlossen. Im Zuge der Strassensanierung sind die Ein- und Ausfahrten zu konzentrieren und anzupassen.
- Das Mitwirkungsverfahren für die Sanierung der Kantonsstrasse im Perimeter «Buchli» ist abgeschlossen. Ein verbindlicher Umsetzungstermin steht nicht fest.

Beurteilung

- Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Kantonsstrasse. Über eine neue Gestaltung der Einmündungen (Arealzufahrten) ist ein Anschluss gewährleistet. Eine bauliche Nutzung des Grundstückes bedarf keiner grösseren Strassenbauten. Die Detailregelung erfolgt im Baubewilligungsverfahren resp. mit der Umsetzung der Strassensanierung.
- Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen lassen keinen wesentlichen Mehrverkehr erwarten. Dieser kann auf der Kantonsstrasse (Leistungsfähigkeit) verkraftet werden.
- Die künftigen Bauabsichten der Eigentümerin erfolgen primär aus der Anforderung zusätzlicher Lagermöglichkeiten (steigende Sortenzahl, Produkteverfügbarkeit). Es wird nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet.
Wanderwegrouten und mögliche Velowege sind nicht betroffen. Ein Trottoir ist vorhanden.

4.7 Parkierung

Um was geht es?

In einer übergeordneten Interessenabwägung ist die reine Anzahl der Parkplätze letztlich von untergeordneter Bedeutung, relevant ist vielmehr die Menge des von den Parkplätzen ausgehenden Verkehrs (Anzahl Fahrten). Diese ist direkt abhängig von den mit den Parkfeldern verbundenen Nutzungsarten sowie der Parkdauerbeschränkung.

In Gebieten mit übermässiger Schadstoffbelastung darf hinsichtlich des Verkehrs gemäss LRV nicht nur das Vorsorgeprinzip zur Anwendung gelangen, sondern es muss konsequent das Sanierungsprinzip angewendet werden. Auf Parkraumfragen bezogen bedeutet dies in der Praxis, dass von der bisher meist nachfrageorientierten zu einer gezielt angebotsorientierten Festlegung des Parkplatzbestandes übergegangen werden muss.

Grundlage bilden

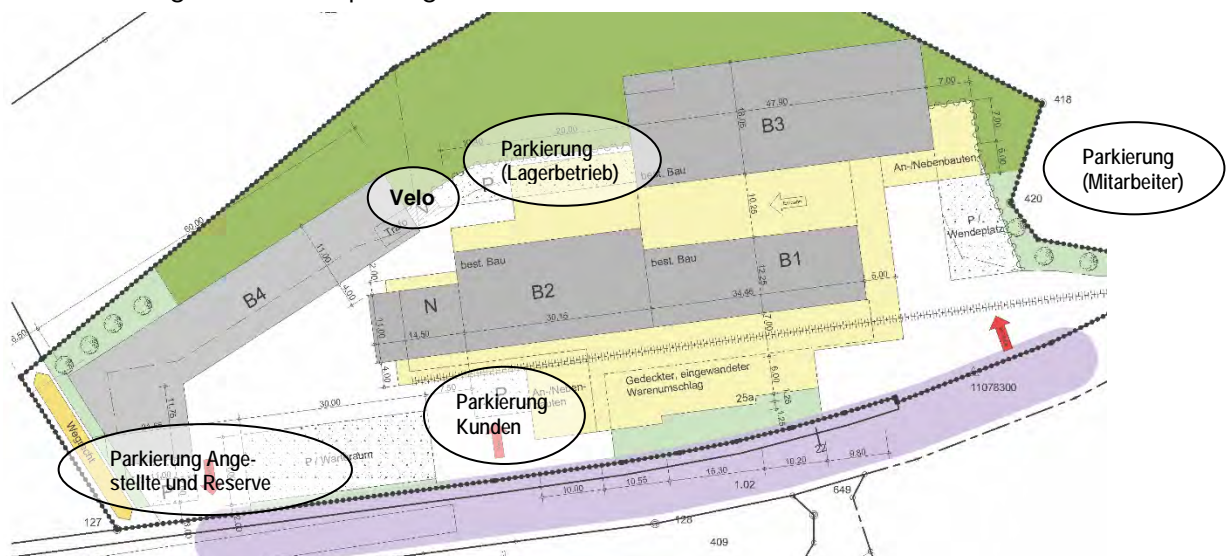
- Heutige Nutzung resp. vorhandene Parkieranlagen
- Vorschriften betreffend Abstellplätzen für Fahrzeuge (Art. 49 ff BauV)

Die Aussagen sind

- Die vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten sind für den bestehenden Betrieb ausreichend.
- Mit der Änderung an der bestehenden Überbauungsordnung werden primär neue Nutzungsmöglichkeiten für einen effizienteren Betrieb geschaffen.

Beurteilung

- Im konkreten Bewilligungsverfahren sind die konkreten Bedarfszahlen zu ermitteln. Die angebotenen Verkaufsgüter sind recht platzintensiv und können eine Reduktion in der Berechnung rechtfertigen.
- Die nötige Anzahl Fahrradabstellplätze nach üblicher Berechnung werden im Falle Areal Buchli als sehr hoch beurteilt. Die Kundschaft wird wegen den Distanzen und den angebotenen Gütern (kleiner Landi-Laden [Artikel für Haus und Garten, Nonfood]) eher weniger mit dem Fahrrad anreisen.
- Es ist nachfolgendes Konzept vorgesehen.



- Im Osten und Westen weisen die Parkierungsmöglichkeiten eine Doppelnutzung auf. Der laufende Betrieb auf dem Areal ist sehr saisonal und bedingen Teilbereiche als Warteraum oder Wendplatz.

4.8 Lärm

Um was geht es?

Bei Planungsbeginn ist die Situation bezüglich Lärmbelastung zu klären.

Grundlage bilden

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde (Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen)
- Lärmbelastungskataster für Kantonsstrasse resp. Daten
- Auszug aus dem aktuellen Überbauungsvorschriften

Artikel 16

¹ Im Perimeter „Buchli“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Das Planungsgebiet gilt zum Zeitpunkt des Erlassens der Überbauungsordnung im Sinne der LSV als erschlossen, somit gelten die massgebenden Grenzwerte.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist gemäss Art. 29 LSV aufzuzeigen, wie die Grenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Mit der Bauangabe ist der Fachstelle Strassenlärm ein entsprechendes Lärmgutachten zur Beurteilung einzureichen.

Die Aussagen sind

- Für das Gebiet der ÜO Buchli gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV.
- Gemäss der Lärmschutzverordnung gelten folgende Werte:

Empfindlichkeitsstufe	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)
- Auf der gegenüberliegenden Strassenseite und angrenzend gelten die Werte der Empfindlichkeitsstufe III.

Beurteilung

- Massgebende Grenzwerte (Gebiet ist erschlossen und mehrheitlich überbaut) sind einzuhalten.
- Für Nutzungen wie Arbeitszone, Verkauf, Lager sind nur für das betriebsnotwendige Personal Wohnungen möglich.
- Auf der Kantonsstrasse gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

4.9 Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen

Um was geht es?

Die Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen beeinflusst die möglichen Nutzungen der Nachbarzonen. Eine sinnvolle Zonenanordnung berücksichtigt die benachbarten Nutzungen und vermeidet zu starke Unterschiede in der Empfindlichkeitsstufenzuordnung.

Grundlage bilden

- Heutige Nutzungen in der Nähe
- Beurteilung der bestehenden Nutzung

Die Aussagen sind

- Aus der heutigen Nutzung ergeben sich keine Lärmbelastungen durch die in der Nähe bestehenden, ortsfesten Anlagen.

Beurteilung

- Nutzungen in ähnlichem Umfang wie heute stellen keine störende Lärmbelastung dar.

5 Das Planerlassverfahren

5.1 Das Dossier „Änderung bestehende Überbauungsordnung“

Die Unterlagen

- Die Unterlagen bestehen aus dem Planänderungsdokument. Ersichtlich sind der aktuell geltende Zustand und die vorgesehenen Änderungen (neuer Zustand). Dargestellt sind neben dem Überbauungsplan auch die betroffenen Artikel der Überbauungsvorschriften. Dieses Dokument der geänderten Unterlagen gilt als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Diese Unterlagen sind grundeigentümergebunden.
- Der Erläuterungsbericht dokumentiert die Planung und umfasst die Abklärungen und Erkenntnisse. Der Bericht wird fortlaufend aktualisiert und ergänzt. Dieses Dokument ist nicht grundeigentümergebunden, sondern stellt ein Hinweisdokument dar.
- Als weiteres Hinweisdokument sind die aktuellen Überbauungsvorschriften (Stand vor der beabsichtigten Änderung) bei den Unterlagen.

Präsentation bei der Gemeindebehörde

Die erstellten Unterlagen erfolgten unter Berücksichtigung der Auftragserteilung und den offerierten Planerarbeiten. Weiter sind die Erfahrungen des Planers und bekannte Richtlinien verarbeitet worden. Die Vorschläge wurden einem Ausschuss (Vertreter Gemeinderat/Bau- und Planungskommission, Vertreter Verwaltung) und den Grundeigentümern vorgestellt und in der Folge ergänzt.

5.2 Die Mitwirkung

Ablauf

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der Artikel 58 Baugesetz (BauG) schreiben vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu unterrichten haben. Die Bevölkerung soll dabei in geeigneter Weise mitwirken können. Die Pläne sind dabei öffentlich einsehbar.

Vorgehen des Planungsablaufs:

- Verabschiedung der erarbeiteten Unterlagen durch den Gemeinderat zu Handen der Mitwirkung.
- Publikation der Mitwirkung unter Angabe des Vorgehens (Auflage in der Gemeindeschreiberei, Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde einsehbar).

Planaufgabe

Im Anzeiger Oberaargau vom 4. Januar 2024 wird die Mitwirkungsaufgabe publiziert. Die Unterlagen liegen vom 8. Januar bis und mit 8. Februar 2024 in der Gemeindeverwaltung während den üblichen Öffnungszeiten öffentlich auf.

Die Unterlagen werden auch auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Resultat der Mitwirkung

Wird später ergänzt

5.3 Vorprüfungsverfahren

Ablauf der Vorprüfung

- Zusammenstellen der ergänzten Unterlagen nach Mitwirkung.
- Verabschiedung der Unterlagen, unter Kenntnisnahme der Präzisierungen nach der Mitwirkung, durch den Gemeinderat zu Händen der Vorprüfung.
- Einreichen der Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Resultate der Vorprüfung

Wird später ergänzt

5.4 Genehmigungsverfahren

Ablauf

- Verabschiedung der Auflageakten (Erkenntnisse Vorprüfung verarbeitet) durch den Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- Eventuelle Einspracheverhandlungen
- Beschluss anlässlich einer Gemeindeversammlung
- Einreichen der Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung
- Publikation der Genehmigung

Öffentliche Planauflage

Die Akten müssen gemäss Art. 60 BauG während 30 Tagen öffentlich aufliegen. Die Auflage wird im Anzeiger Oberaargau publiziert. Innerhalb der Einsprachefrist können Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht werden. Allfällige Eingaben müssen vor dem Gemeindeversammlungsbeschluss behandelt werden.

Genehmigung

Die kommunale Beschlussfassung erfolgt anlässlich einer Gemeindeversammlung. Via Regierungsstatthalteramt gelangen die Unterlagen anschliessend an das Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung. Diese ist zu publizieren.