



Einwohnergemeinde Laupen
Kanton Bern
Postfach 4
3177 Laupen

GENEHMIGUNGSVERMERKE	Öffentliche Mitwirkung vom	06.04.2021 bis 06.05.2021
	Vorprüfung vom	31.01.2022
	Publikation im amtlichen Anzeiger vom	14.04.2022, XX.XX.2025
	Publikation im Amtsblatt vom	13.04.2022, XX.XX.2025
	1. öffentliche Auflage vom	15.04.2022 bis 16.05.2022
	2. öffentliche Auflage vom	XX.XX.2025 bis XX.XX.2025

Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP "Aufsüttparzelle" und ZPP "Tankanlage und Schöple"

Zonenplan 1, Massstab 1 : 2000

Gemeinschaft-gängige Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV
aufgrund des Genehmigungsverfahrens.

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung umfasst:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement
- Weitere Unterlagen:
 - Erläuterungsbericht

keine	23.05.2022, XX.XX.2025
keine	09.06.2022
0	XX.XX.2025
0	
0	

keine	23.05.2022, XX.XX.2025
keine	09.06.2022
0	XX.XX.2025
0	
0	

Namens der Einwohnergemeinde
Die Gemeindepräsidentin:
Der Gemeindegeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Laupen, den

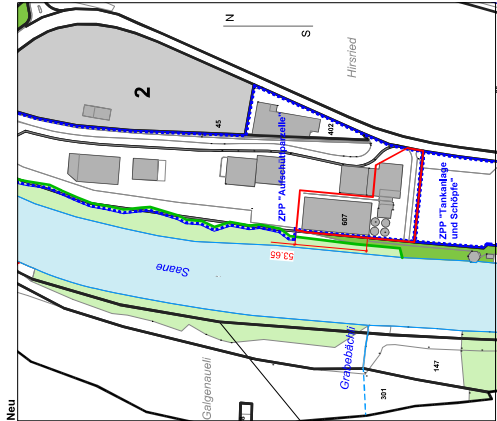
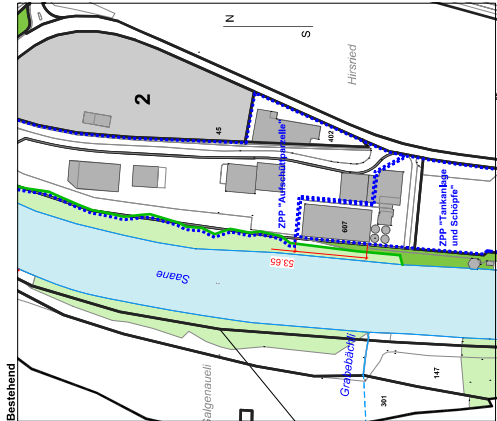
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

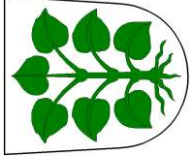
Datum:	12. August 2025
--------	-----------------

Exemplar für die öffentliche Auflage
aufgrund des Genehmigungsverfahrens

Verfasser:

IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern





Einwohnergemeinde Laupen

Baureglement

Änderung Art. 312 ZPP «Aufschüttparzelle»

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV aufgrund des Genehmigungsverfahrens. Die Änderungen betreffen die **gelb** markierten Inhalte (**Ergänzungen** / **Streichungen**).

12. August 2025

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

ZPP "Aufschüttparzelle" **Art.** **312** **Normativer Inhalt**

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Aufschüttparzelle“ gelten die folgenden Bestimmungen:

- Planungszweck**
- 2 - Schaffung von Voraussetzungen für eine Arbeitsnutzung
- Sicherstellung des öffentlichen Zugangs zur Saane
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von einheimischen, standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen
- Gewährleistung einer optischen Abschirmung gegenüber angrenzendem Gebiet

Art der Nutzung

3 - Gemäss der Arbeitszone A2

- Mass der Nutzung**
- 4 - Überbauungsziffer 30% - 50%
- traufseitige Fassadenhöhe Fh tr 10.50 bzw. 13.50 m, ~~zuzüglich technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe von max. 2.0 m~~
- giebelseitige Fassadenhöhe von ~~16.0~~ 16.5 m, zuzüglich technisch bedingter Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 2.0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe von 25.0 m für Silobauten, ~~zuzüglich technisch bedingter Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 2.0 m~~

- Gestaltungsgrundsätze**
- 5 Für Nutzung, Gebäude, Anlagen und Umgebung gelten folgende Grundsätze:-
- a) Überbauung und Erschliessung von Süd nach Nord,
- b) ~~Begrünung der Dachflächen, falls sie nicht für industrielle oder energetische Zwecke verwendet werden,~~
- b) Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ufergehölzes und der Heckenbestände,

Art. Normativer Inhalt Hinweis

- d) ~~Erhaltung des Fussweges auf dem Flussdamm und des Uferpfades,~~
- e) ~~Verbesserung des Anschlusses Uferpfad und Wanderweg im Bereich des Brückenkopfes Murtenstrasse,~~
- f) ~~Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der Murtenstrasse und dichte Begrünung des nördlichen Gebietsrandes mit standortheimischen Gehölzarten.~~

Erschliessung

- 6 ~~Sicherstellung einer rationalen Erschliessung für den motorisierten Verkehr. In die Murtenstrasse mündet nur eine gemeinsame Erschliessungsstrasse im Süden.~~ Die Erschliessungsstrasse ermöglicht an einer Stelle die Zufahrt zum Uferstreifen.

Hochwasserschutz

- 7 ~~Festlegungen von Massnahmen für den Hochwasserschutz erfolgen im Rahmen der Überbauungsordnung.~~

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 ES IV

Einwohnergemeinde Laupen	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	Baureglement BR
		GENEHMIGUNGSVERMERKE		
		Öffentliche Mitwirkung Kantonale Vorprüfung	vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 vom 31. Januar 2022	
		Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 14.04.2022 und xx.xx.xxxx	
		Publikation im Amtsblatt	vom 13.04.2022 und xx.xx.xxxx	
		1. öffentliche Auflage 2. öffentliche Auflage	vom 15.04.2022 bis 16.05.2022 vom xx.xx.xxxx	
		Einspracheverhandlung Erledigte Einsprachen Un erledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	keine 0 0 0	
		Beschlossen durch den Gemeinderat	am 23.05.2022, xx.xx.xxxx	
		Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 09.06.2022	
		Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am xx.xx.xxxx	
		Namens der Einwohnergemeinde Laupen Die Gemeindepräsidentin:		
		Der Gemeindeschreiber:		
		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber	Laupen,	
		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	



Einwohnergemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Änderung Zonenplan und Baureglement

ZPP „Aufschüttparzelle“ und ZPP „Tankanlage und Schöpfe“



Erläuterungsbericht

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung umfasst:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum: 12. August– 2025

**Exemplar für die öffentliche Auflage auf-
grund des Genehmigungsverfahrens**

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Inhalt

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage.....	3
1.2 Planungsinstrumente und Rahmenbedingungen	4
2. Situation und Entwicklungsabsichten LANDI Bern-West	8
2.1 Bauvorhaben LANDI Bern-West.....	8
2.2 Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen.....	9
3. Änderungen baurechtliche Grundordnung	13
3.1 Änderung Zonenplan	13
3.2 Änderung Baureglement.....	14
4. Planerische Beurteilung und Würdigung	14
5. Verfahren.....	16
Anhang: Bericht Mitwirkung	17

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Erweiterung LANDI

Die Genossenschaft LANDI Bern-West passt ihre regionale Getreideannahmestrategie an und wird ihre Tätigkeiten am Standort Laupen konzentrieren. Deshalb sollen die Kapazitäten und Gebäude beim Getreideannahmezentrum erweitert werden. Der Ausbau umfasst neue Siloanlagen und eine neue Halle für diverse Nutzungen. Die neuen Bauten und Anlagen sollen auf den Baurechtsparzellen Nr. 128 und 541 realisiert werden.

Änderung Zonenplan und Baureglement

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, müssen die Baurechtsparzellen Nr. 128 und 630 von der ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ in die ZPP „Aufschüttparzelle“ angepasst werden (vgl. **Abbildung 1**~~Abbildung 1~~). Die bestehenden Gebäude und Anlagen der LANDI Bern-West liegen in zwei unterschiedlichen Zonen. Die Parzellen BR 128 und BR 630 liegen in der ZPP „Tankanlage und Schöpfe“, die Parzelle BR 541 in der ZPP „Aufschüttparzelle“. Um die geplanten Neubauten und Neuanlagen realisieren zu können, muss eine einheitliche baurechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Parzellen BR 128 und BR 630 müssen neu auch der ZPP „Aufschüttparzelle“ zugewiesen werden. Dadurch wird eine gesamtheitliche Planung der Gebäude und Anlagen der LANDI Bern-West ermöglicht. Zudem müssen die Bestimmungen der ZPP „Aufschüttparzelle“ im Baureglement angepasst werden, so dass neu auch Silobauten realisiert werden können.

Änderung Überbauungsordnung

Neben der Änderung des Zonenplans ist eine **Anpassung-Neufassung** der Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“ erforderlich. Die **Neufassung** der ÜO „Aufschüttparzelle“ wird in einem separaten Planerlassverfahren umgesetzt. Die dazu erforderlich Planungsschritte werden aber parallel mit dem Verfahren der Zonenplanänderung vorgenommen. Es ist vorgesehen, dass die Zonenplanänderung zeitgleich beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung und Genehmigung eingereicht werden.

Situation

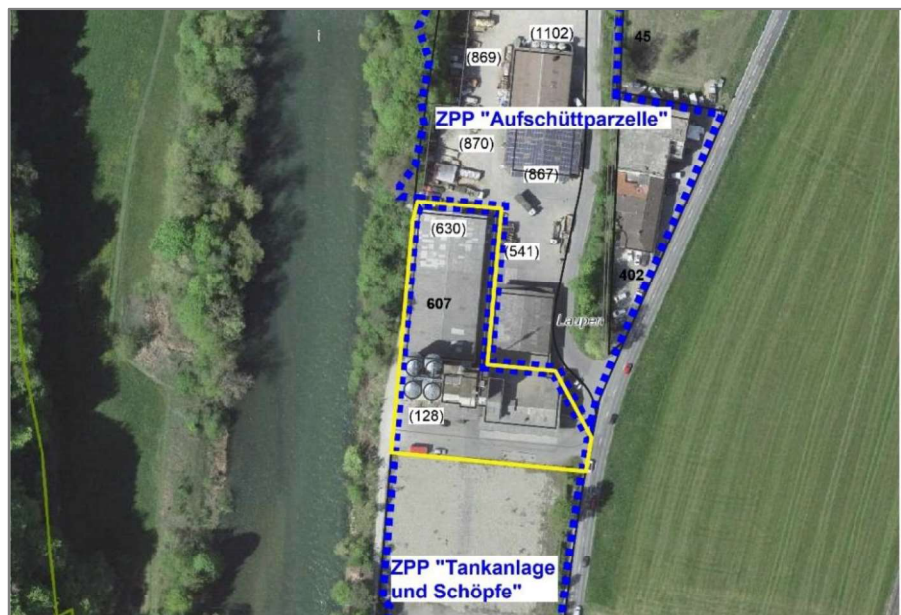


Abbildung 1: Situation mit ZPP Perimetern (blau) und Änderungsperimeter (gelb), Bildquelle: swisstopo

Planungsvereinbarung	Zweck der Planungsvereinbarung ist die vertragliche Verankerung zum gemeinsamen Vorgehen zur Änderung von Zonenplan und Baureglement und die Änderung Neufassung der UeO Aufschüttparzelle, die Regelung der Aufteilung der Planungskosten und die Festlegung der Planungsorganisation zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Laupen.
Änderung Baurechtsparzellen	Die LANDI Bern-West hat im Jahr 2025 die Baurechtsparzelle 630 erworben und wird die drei Baurechtsparzellen 128, 630, 541 sowie den Streifen zwischen den BR-Parzellen 630 und 541 zusammenführen. Neu wird es auf dem Areal der LANDI Bern-West noch die BR-Parzelle 128 geben. Im vorliegenden Planungsgeschäft wird noch gemäss den Daten der amtlichen Vermessung die Situation mit den BR-Parzellen 128, 630, 541 erläutert.
Verfahren und Planungsorganisation	Der Erlass der vorliegenden Änderung der baulichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren gemäss Baugesetz des Kantons Bern (öffentliche Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat / Gemeindeversammlung und Genehmigung AGR). Die Änderung wird durch den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung von Laupen begleitet und vom Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner IC Infraconsult AG in Bern bearbeitet. Die Auftraggebenden sind die Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Laupen.

1.2 Planungsinstrumente und Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan	Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument des Regierungsrats für die Steuerung der räumlichen Entwicklung im Kanton. Die Ziele des Richtplans geben die Rahmenbedingungen für die Raumentwicklung im Kanton Bern vor. Für die vorliegende Zonenplanänderung ist insbesondere das Massnahmenblatt E_05 (Gewässer erhalten und aufwerten) von Bedeutung.
Baurechtliche Grundordnung	Gemäss geltendem Zonenplan 1 liegt der Planungssperimeter in den ZPP „Aufschüttparzelle“ und ZPP „Tankanlage und Schöpfe“. Das Gebiet grenzt westlich an eine Grünzone und liegt im Gewässerraum der Saane. Zwischen dem Planungssperimeter und der Saane befindet sich eine Waldfläche mit einer verbindlichen Waldgrenze (gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz WaG).
Waldabstand	Innerhalb des Änderungssperimeters der Zonenplanänderung sind die verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG verbindlich festgelegt. Die differenzierten Abstände zum Wald werden im Rahmen der Änderung Neufassung der Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“ festgelegt.
Teilrevision Ortsplanung	2020 wurde die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Laupen teilrevidiert. Im Rahmen der Teilrevision wurde das Baureglement an die neuen kantonalen Begriffsbestimmungen und Regelung zu Messweisen (BMBV) angepasst. Die Festlegungen der Gewässerräume gemäss der revidierten Gewässerschutzverordnung des Bundes (2011) wurde 2021 von der Gemeinde beschlossen und zur 2023 vom Genehmigung beim genehmigt eingereicht Amt für Gemeinde und Raumordnung.
Dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum	Ein Teil der Gebäude und Anlagen der ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ liegen seit der Teilrevision der Ortsplanung im Gewässerraum der Saane. Da das Gebiet in diesem Bereich als dicht überbautes Gebiet gilt, wurde der Gewässerraum reduziert (vgl. Abbildung 2 Abbildung 2). Nach Absprache mit dem

Oberingenieurskreis II wurde der Gewässerraum auf die Fassadenflucht der bestehenden Lagerhalle (14.3 m) festgelegt.

Ausschnitt Zonenplan
Gewässerraum



Legende

---//--- Änderung Gewässerraum

Festlegungen Gewässerraum

--- Gewässerraum (überlagernde Zone)

||||| dicht überbautes Gebiet

Hinweise

~ Gewässer offen / eingedolt

■ Bauzone

■ Wald

Abbildung 2: Gewässerraum, 1:1'000

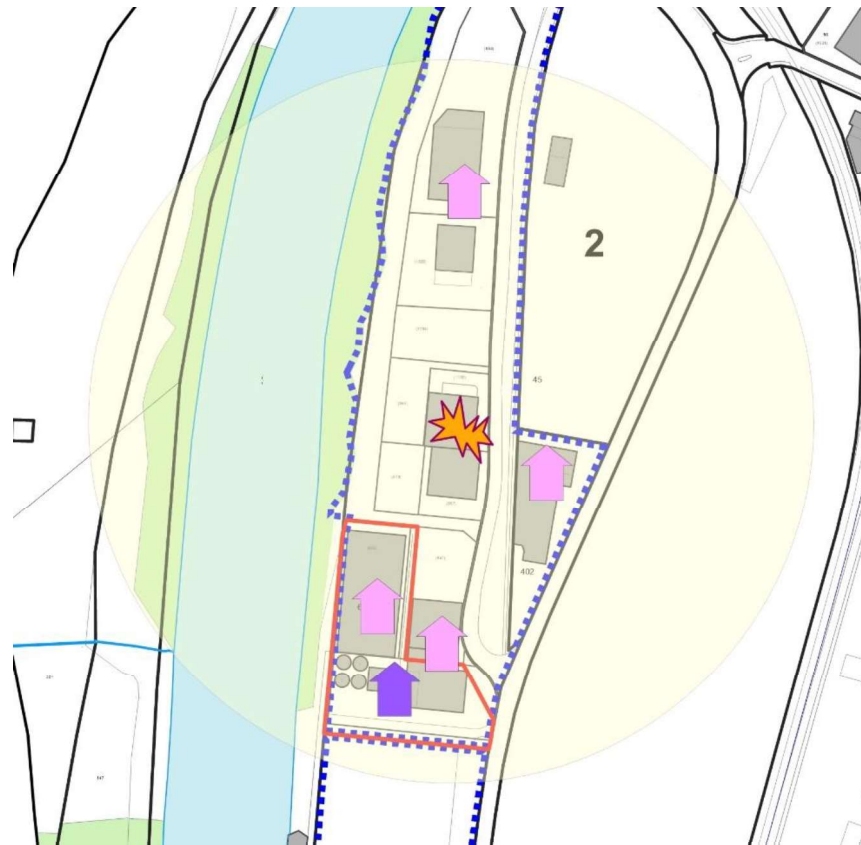
Für die Saane besteht in diesem Abschnitt ein Objektblatt (Nr.205) der «strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons». Im Objektblatt sind empfohlene Massnahmen (z.B. Gerinne ausweiten, Sohlstruktur/Gerinnestruktur aufwerten.), Zuständigkeiten und Umsetzungen aufgeführt.

Reptilien- und Amphibi-
enschutz

Im südlichen Teil des UeO-Perimeters sind im Gewässerraum Vorkommen verschiedener Reptilien- und Amphibienarten bekannt (Schlingnatter, Ringelnatter, Zaun- und Auereidechse, Blindschleiche), welche vom Aussterben bedroht sind und daher unter Schutz stehen. Die Erhaltung und Förderung der letzten Lebensräume dieser Tiere sind aus Sicht des Artenschutzes von höchster Priorität. Die Lebensräume sind schützenswerte Biotope gemäss Naturschutzrecht (Art. Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV) und verpflichten zu bestmöglichem Schutz oder allenfalls zu Ersatzmassnahmen bei Beeinträchtigung der Lebensräume.

1.3 Koordination Störfallvorsorge

Einleitung	Die ÜO-Aufschüttparzelle wird vom Konsultationsbereich KoBe der RB Bioenergie AG im Geltungsbereich der Störfallverordnung StFV überlagert. Die Störfallvorsorge ist in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen und die Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos darzulegen.
Überprüfung Einhaltung der Referenzwerte	Um die Risikorelevanz prüfen zu können, hat das kantonale Laboratorium Referenzwerte ermittelt. Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) stellt dabei einen Schwellenwert dar, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb einer bestimmten Fläche (Scanner-Zelle) eines KoBe darstellt. Solange die Anzahl der im Konsultationsbereich vorhandenen Bevölkerung (P_{ist}) addiert mit der Anzahl Personen, welche aufgrund der Nutzungsplanungsänderung hinzukommen werden (P_{zus}), nicht grösser als der entsprechende Ref_{Bev} ist, besteht für die Plananpassung keine Risikorelevanz. - Die Werte von P_{ist} stammen vom Geoportal des Kantons Bern, in welchem die Raumnutzerdichte pro Hektar (RN/ha) ermittelt und dargestellt ist. - Die Werte von P_{zus} stammen von der LANDI Bern-West und basieren auf der erwarteten Zunahme von Arbeitsplätzen aufgrund des Bauvorhabens - Der Referenzwert Ref_{Bev} wurde der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des AGR entnommen. Der Referenzwert für den Konsultationsbereich RB Biogasenergie AG beträgt 75 (Anzahl Personen).
Konsultationsbereich RB Biogasenergie AG	Die Ermittlung der massgebenden Kennzahlen ergab folgende Werte: - P_{ist}: Die Raumnutzerdichte im Gebiet der ÜO Aufschüttparzelle beträgt 18 RN/ha. Die Fläche im Konsultationsbereich beträgt 1.6 ha. Dies ergibt 29 Raumnutzende. Das Gebiet ist gemäss geltenden Nutzungsbestimmungen überbaut und es sind daher keine zusätzlichen Arbeitsplätze zu erwarten. → $P_{ist}=29$ - P_{zus}: Die Zuweisung der Baurechtsparzellen Nr. 630 und 128 zur ÜO Aufschüttparzelle schafft die planungsrechtlichen Bedingungen für den Bau von einer Siloanlage und dem Ersatzneubau einer Halle für Flächen für Verkauf, Büros und (Hochregal-) Lager. Gemäss LANDI Bern-West wird durch das Bauvorhaben ein neuer Arbeitsplatz geschaffen (bisher 3 Arbeitsplätze). → $P_{zus}=1$ Die Überprüfung zeigt, dass $P_{ist} (29) + P_{zus} (1) > Ref_{Bev} (75)$ ist. Die geplante Änderung der Nutzungsplanung ist daher <i>nicht risikorelevant</i>.



-  vorhandene Personenbelegung (P_{ist})
-  zusätzliche Personenbelegung (P_{zus})
-  Ort mögliches Stöfallereignis
-  Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 / 94 BauG
-  Perimeter Zonenplanänderung
-  Konsultationsbereich (Radius=150m)

2. Situation und Entwicklungsabsichten LANDI Bern-West

2.1 Bauvorhaben LANDI Bern-West

Entwicklungsmöglichkeiten LANDI Bern-West

Die LANDI Bern-West Genossenschaft verfügt am Standort Laupen über ein grosses Getreideannahmezentrum und einen Agrarteil. Zur Genossenschaft gehören auch die LANDI-Standorte in Neuenegg, Rosshäusern, Thörishaus und Gümmenen. Die Getreideannahmeanlagen in Thörishaus und Gümmenen werden bei grösseren Reparaturen oder Ersatz nicht mehr unterhalten. Diese Anlagen weisen zudem zu geringe Annahmemengen auf und können entsprechend nicht rentabel betrieben werden. Sie werden mittelfristig stillgelegt.

Gleichzeitig ist am Standort Laupen eine optimale bauliche Erweiterung möglich. Um die zukünftigen Annahmemengen abwickeln zu können, sollen die Silokapazitäten und Annahmemeistungen ausgebaut und die Infrastruktur modernisiert werden.

Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau von **zusätzlichen** -Silozellen, eine neue Einfahrt für den Ablad (neue Fördererlemente und Maschinen) und den Neubau einer Halle mit diversen Nutzungen (vgl. **Abbildung 3**). Aus betriebswirtschaftlicher Perspektive sollten die Silos eine Höhe von rund 40 Meter aufweisen. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Gegebenheiten und dem Landschaftsbild ist im vorliegenden Bauprojekt eine Silohöhe von 25 m geplant.

Zur Verbesserung der gesamten Infrastruktur muss das bestehende Gebäude auf Parzelle BR 128/541 abgerissen und durch eine neue Halle ersetzt werden. In der neuen Halle sollen Flächen für Verkauf, Büros und (Hochregal-) Lager entstehen. Die Halle soll eine traufseitige Fassadenhöhe von ~~ca.~~ 13 Meter aufweisen.

Situation Bauvorhaben

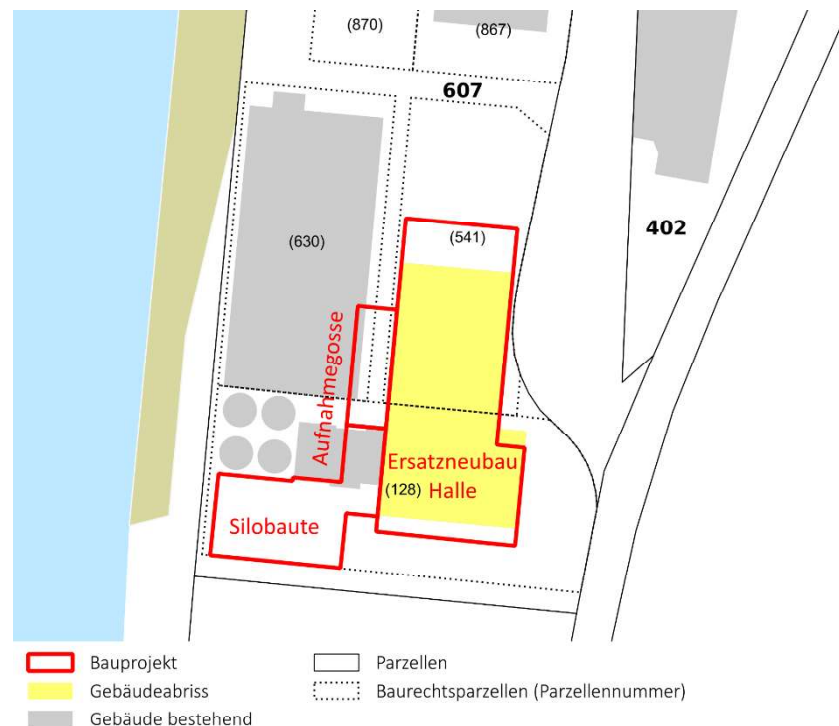


Abbildung 3: Situation Bauvorhaben

Ansicht Bauvorhaben

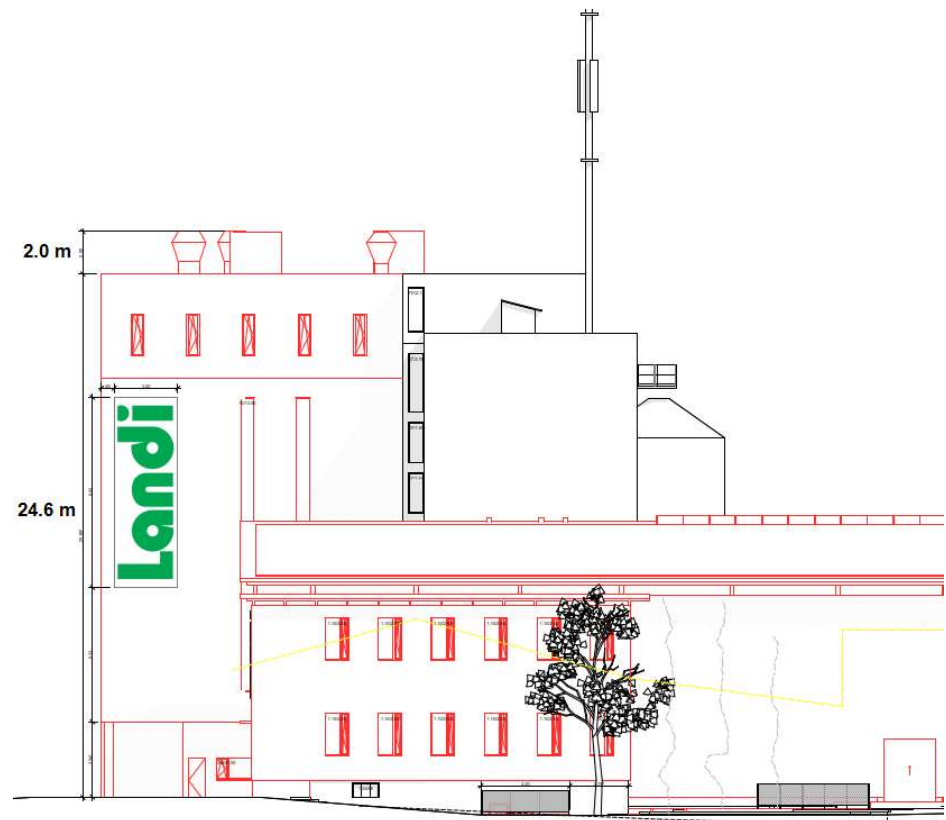


Abbildung 4: Ansicht ~~Ost-Bauabsicht (Fh gi/ tr= Fassadenhöhe giebelseitig/ traufseitig), 1:200~~, Quelle: Pawlik + Wiedmer GmbH

Visualisierung Bauvorhaben

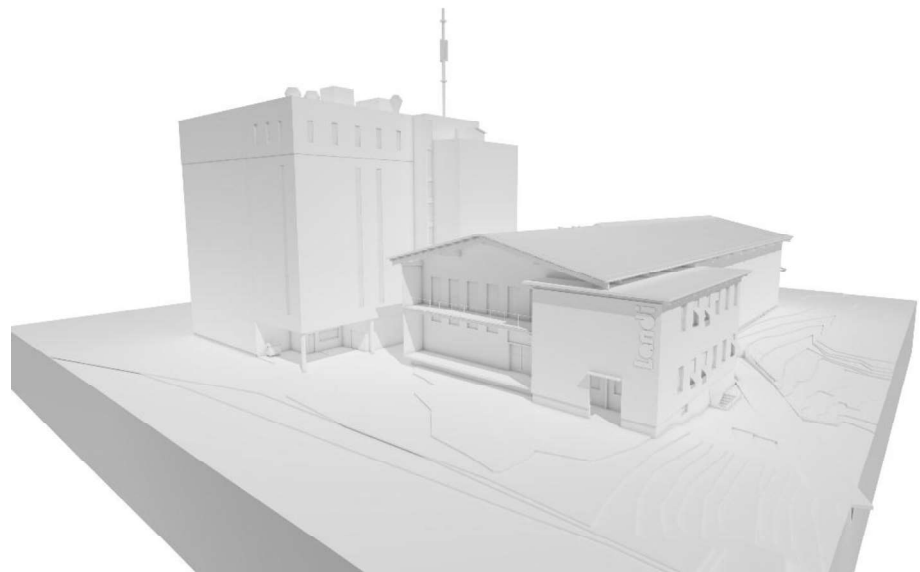


Abbildung 5: Visualisierung Bauvorhaben, Quelle: Pawlik + Wiedmer GmbH

2.2 Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen

Planungsrechtliche Situation

In der rechtsgültigen Grundordnung liegen Gebäude und Anlagen der LANDI Bern-West in unterschiedlichen Zonen mit Planungsflucht: Die Parzellen BR 128 und BR 630 gehören zur ZPP „Tankanlage und Schöpfte“ und die Parzellen BR 541, BR 867 und BR 870 zur ZPP „Aufschüttparzelle“ (vgl. ~~Abbildung 6~~Abbildung 6). Um die geplanten Bauten und Anlagen zu realisieren, ist eine

einheitliche baurechtliche Grundlage zu schaffen. Das bedeutet, die Parzellen BR 128 und BR 630 müssen der ZPP „Aufschüttparzelle“ zugewiesen werden. Dadurch liegen alle LANDI-Parzellen in derselben Zone und können mit einer Überbauungsordnung planungsrechtlich gesichert werden.

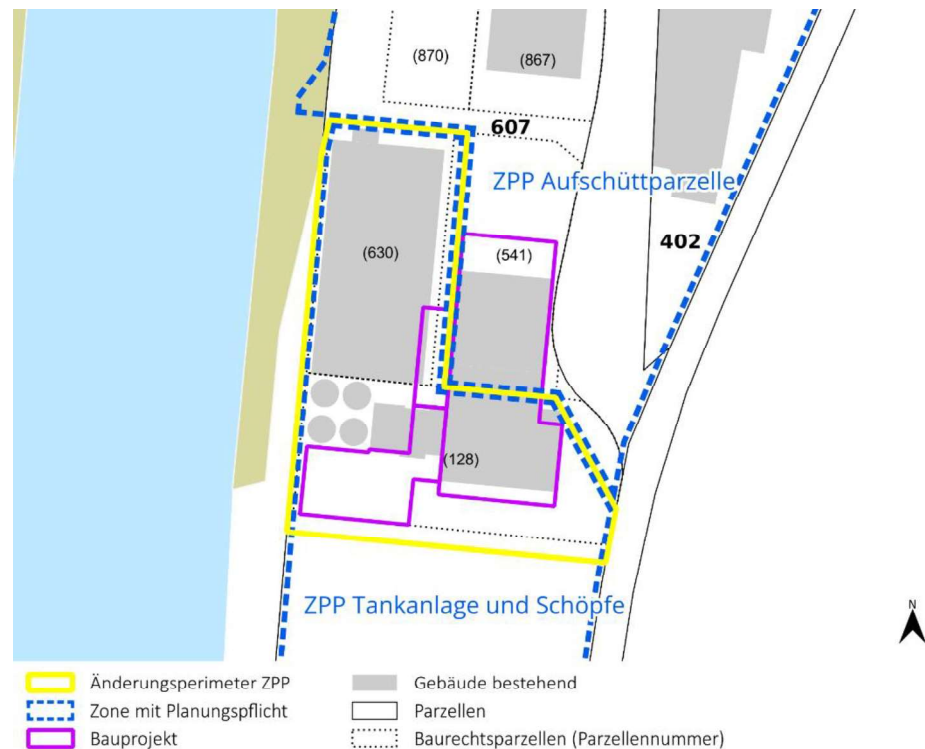


Abbildung 6: *Situation mit Bauvorhaben, 1:5'000*

ZPP „Aufschüttparzelle“

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Laupen hat am 14. Juni 1989 das Gebiet der „Aufschüttparzelle“ eingezont und mit einer Zone für Planungspflicht (ZPP) belegt. Die Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht „Aufschüttparzelle“ wurden mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Juni 1991 als Artikel 54 in das damalige Baureglement integriert. Mit Beschluss vom 29. April 1992 hat die Baudirektion sowohl die Erweiterung des Perimeters der Überbauungsordnung um die Parzelle 402 sowie die Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften genehmigt.

Der Planungszweck der ZPP „Aufschüttparzelle“ ist die Schaffung von Voraussetzung für eine Arbeitsnutzung bei gleichzeitiger Sicherstellung des öffentlichen Zugangs zur Saane, dem Erhalt bzw. Wiederherstellung von einheimischen Ufergehölz und Baumbeständen und der optischen Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Gebiet.

ZPP „Tankanlage und Schöpfe“

Die ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ wurde 2013 geschaffen, um die Voraussetzungen für den Rückbau der Tanklager und Schöpfe des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) sowie eine neue Nutzung für das Areal festzulegen. Das Gebiet lag vorher in der Arbeitszone A3.

Zum heutigen Zeitpunkt sind die Schöpfe bereits zurückgebaut. Die Tankanlagen im südlichen Teil bestehen noch, sollen aber bei bietender Gelegenheit auch zurückgebaut werden. Für diesen Planungssperimeter ist bisher noch keine Überbauungsordnung erlassen worden.

Die ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ beinhaltet folgende Planungszwecke:

- Die Schaffung von Voraussetzungen für den Rückbau der Tanklager und Schöpfe des VBS.
- Die Klärung der Altlastenproblematik und des Hochwasserschutzes
- Die Sicherstellung des Immissionsschutzes und einer rationellen Erschliessung
- Die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neunutzung mit Aufwertung des Freiraumbereichs entlang der Saane. Dies beinhaltet die Förderung einer Überbauung für Arbeitsnutzung mit ortsbaulichem Gesamtkonzept, einem qualitätsvollen öffentlichen Freiraumbereich entlang der Saane und den Erhalt bzw. Wiederherstellung von standortgerechten Ufergehölz-, Hecken- und Baumbeständen.

Neufassung Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“

Die Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“ wurde am 16. März 1992 durch den Gemeinderat beschlossen und seither nicht angepasst. Der Perimeter der Überbauungsordnung ist im Wesentlichen bebaut. Für das geplante Bauvorhaben müssen die Überbauungsvorschriften sowie der Überbauungssperimeter angepasst werden. Die **Änderung-Neufassung** der Überbauungsordnung wird in einem separaten Planungsgeschäft behandelt.

Änderung Baureglement

Gemäss heutigen Vorschriften des Baureglements der ZPP „Aufschüttparzelle“ sind Gebäude mit einer traufseitigen Fassadenhöhe F_{ht} von maximal 13.5 m zulässig (Art. 312 Abs. 4 BR). Damit Siloanlagen in dieser Zone erstellt werden können, wird das Mass der Nutzung des Artikels 312 ergänzt. Neu sind in dieser ZPP auch Silobauten mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 25 m zulässig. Die Fassadenhöhe der neuen Bestimmung orientiert sich an den bestehenden Silobauten.

Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauungsordnung erfolgt heute über mehrere Anschlüsse direkt auf die Kantonsstrasse. Gemäss der ZPP-Bestimmung in Art. 312 und dem Strassengesetz (Art. 85 Abs. 2 SG) ist nur eine gemeinsame Erschliessung zulässig.

Aufgrund der anspruchsvollen Erschliessungssituation wurde für das Bauprojekt der LANDI Bern-West und die Parzelle 402 ein Erschliessungskonzept erarbeitet (Kontextplan AG, 19.12.2022 und 26.06.2025). Die beiden Dokumente sind als Anhang dem Erläuterungsbericht der Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“ beigelegt.

In Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt (OIK II) und weiteren Beteiligten konnten Erschliessungslösungen aufgezeigt werden.

Die neue Erschliessung der Überbauungsordnung führt zu einer verbesserten Verkehrsführung und höherer Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse. Aufgrund der neuen Erschliessung mit mehreren Anschlüssen zur Kantonsstrasse werden die ZPP-Bestimmungen des Art. 312 angepasst. Die konkreten Inhalte der Erschliessung sind in der Überbauungsordnung festgelegt.

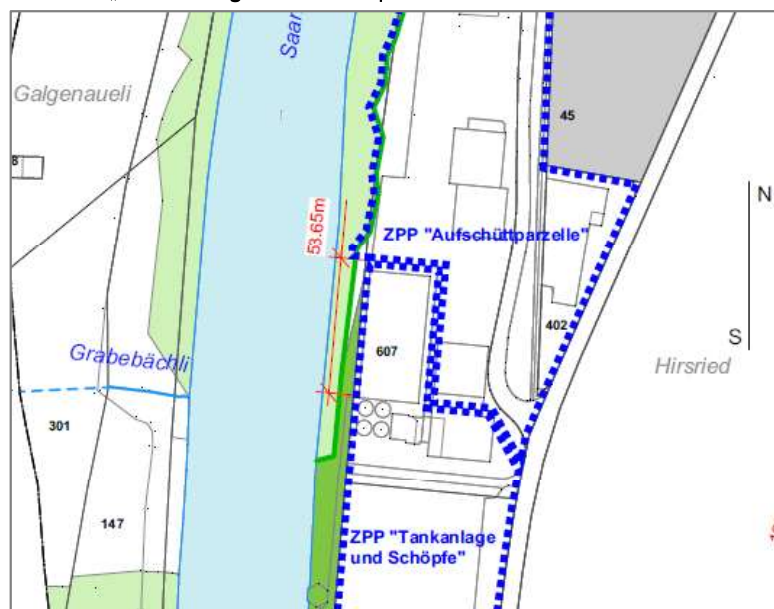
3. Änderungen baurechtliche Grundordnung

3.1 Änderung Zonenplan

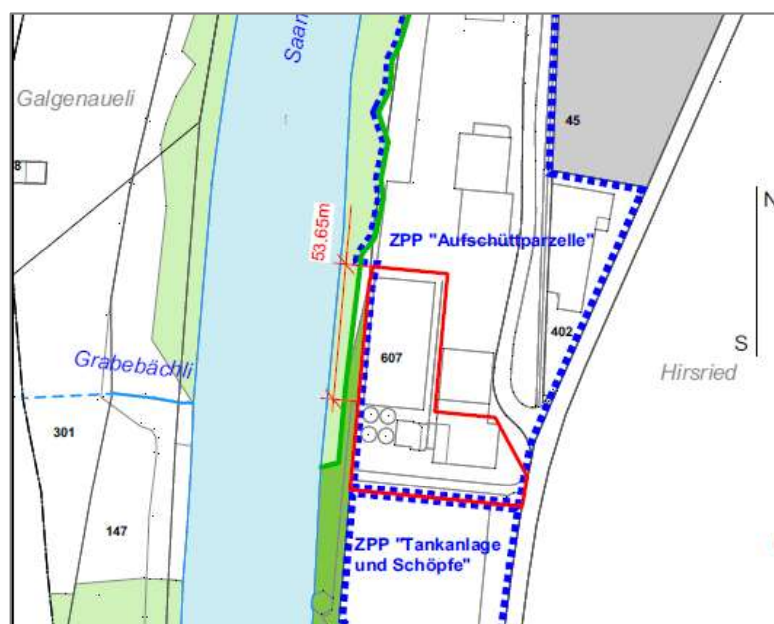
Zonenplan 1

Die Baurechtsparzellen Nr. 630 und 128 wird neu der ZPP „Aufschüttparzelle“ zugewiesen. Dadurch wird die ZPP „Aufschüttparzelle“ erweitert und die ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ reduziert.

Ausschnitt bestehender Zonenplan 1



Ausschnitt neuer Zonenplan 1



Legende



Perimeter Zonenplanänderung



Festlegungen
ZPP Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 / 94 BauG



ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen



GrZ Grünzone



LWZ Landwirtschaftszone



Verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG)

Hinweise



Wald



Gewässer offen / eingedolt



Gemeindegrenze

3.2 Änderung Baureglement

Ergänzung Bestimmung
ZPP „Aufschüttparzelle“

Um neue Siloanlagen zu ermöglichen, werden die Bestimmungen der ZPP „Aufschüttparzelle“ ergänzt. Der Artikel 312 Abs. 4 wird um den folgenden Inhalt erweitert: „giebelseitige Fassadenhöhe von 25.0 m für Silobauten“. Die neue Bestimmung berücksichtigt die vorhandenen baulichen Gegebenheiten, so dass neue Silobauten optimal ins Orts- und Landschaftsbild integriert werden. **Zudem werden folgende Änderungen vorgenommen:**

~~— Nach der Vorprüfung sind zudem folgende Änderungen vorgenommen worden:~~

- Die Gestaltungsgrundsätze in Art. 312 Abs. 5 ~~wurden werden~~ bereinigt, da die Themen Uferpfad und Neupflanzung Bäume nicht Teil des ZPP-Perimeters sind. Das Thema der Dachbegrünung ist Teil der Detailplanung und wird im Rahmen der Überbauungsordnung geklärt.
- Die Umsetzung des Hochwasserschutzes ist durch die übergeordnete Gesetzgebung sichergestellt und wird im Rahmen der Überbauungsordnung geregelt. Daher wird der Art. 312 Abs. 7 gestrichen.
- **Die Bestimmungen zur Erschliessung werden angepasst, so dass mehrere Anschlussbereiche auf die Kantonsstrasse möglich sind (vgl. Kap. 2.2).**

4. Planerische Beurteilung und Würdigung

Bereinigung Zonenplan

Die Aufteilung der Parzellen in die ZPP „Aufschüttparzelle“ und ZPP „Tanklager und Schöpfe“ ist historisch bedingt und verhindert eine sinnvolle langfristige Entwicklung der beiden Zonen mit Planungspflicht. In diesem Sinne ist die Zuweisung der Parzellen Nr. 128 und 630 als Bereinigung der baurechtlichen Situation zu betrachten und bedeutet für die Grundeigentümer eine Verbesserung der Rechtssicherheit für Bauprojekte.

Entwicklung Gewerbe

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens der LANDI Bern-West. Durch die Erweiterung ihrer Gebäude kann die Genossenschaft ihre Strukturen an ihrem heutigen Standort langfristig sichern, was der Genossenschaft und der lokalen Wirtschaft von Laupen zu Gute kommt.

Die neuen Silobauten bieten die Möglichkeit für den Kapazitätsausbau. Dank der geplanten neuen Silos werden die betriebswirtschaftlichen Anforderungen für ein modernes Getreideannahmезentrum erfüllt.

Standortgebundenheit

Für eine betriebswirtschaftliche sinnvolle Nutzung und effiziente Erschliessung müssen die Siloneubauten angrenzend an die bestehende Siloanlage erstellt werden. Aus diesem Grund ist die positive Standortgebundenheit gegeben.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Höhe der Silos berücksichtigt die Eingliederung der Bauten ins Orts- und Landschaftsbild. Die geltenden Bestimmungen zu den zulässigen Fassadenhöhen werden nicht angepasst. Die zulässigen Höhen der Silos müssen sich an die bestehenden Silohöhen orientieren.

Ersatzmassnahmen Reptilien

Die geplanten Silos wirken sich negativ auf den Reptilienstandort entlang der Uferböschung aus. Grund dafür ist der Schattenwurf der Silos in den Morgenstunden, was für die wärmeliebenden Arten wie die Schlingnatter

nachteilig ist. Gemäss Naturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung der geschützten Lebensräume zu verhindern oder Ersatzmassnahmen vorzunehmen (Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV).

Da der Bau standortgebunden ist und eine Beeinträchtigung des Reptilienlebensraum am Saaneufer nicht verhindert werden kann, sind Ersatzmassnahmen zur Kompensation vorzunehmen. Die Ersatzmassnahmen werden in der Überbauungsordnung festgehalten und mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz Schweiz (KARCH) geplant und umgesetzt.

Planungsmehrwerte

Durch die Änderung von Zonenplan und Baureglement resultieren keine Planungsmehrwerte. Die heute gültigen Vorgaben bezüglich Art und Mass der zulässigen Nutzung bleibt unverändert.

Erschliessung

Mit der Anpassung der Erschliessung zur Kantonsstrasse werden die Voraussetzungen die Realisierung des Bauprojekts geschaffen und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse ermöglicht.

5. Verfahren

Ordentliches Verfahren	Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonale Vorprüfung, der öffentliche Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Bevölkerung sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).
Mitwirkung	Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 06. April 2021 bis 06. Mai 2021 in der Gemeindeverwaltung in Laupen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Es ging 1 Stellungnahme (Pro Natura) ein. Der Bericht zur Mitwirkung ist im Anhang aufgeführt.
Vorprüfung	Die Unterlagen wurden im Juni 2021 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes wurde am 31. Januar 2022 der Gemeinde zugestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht ergänzt bzw. angepasst: - Erläuterungen zum Reptilienschutz für geschützte Arten und Lebensräume am Saaneufer - Formelle Anpassungen im Baureglement (Bessere Nachvollziehbarkeit, BMBV-Begriffe etc.) - Materielle Anpassungen im Baureglement (Bereinigung Gestaltungsgrundsätze Art. 312 Abs. 5, Streichung Art. 312. Abs. 7) - Ergänzung Überprüfung Störfallvorsorge (Kap. 1.3)
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. April bis am 16. Mai 2022.
Beschluss Gemeindeversammlung	Die Gemeindeversammlung verabschiedet das Planungsgeschäft am 9. Juni 2022.
Genehmigung AGR	FolgtAufgrund des Genehmigungsschreiben des AGR wurden folgende Änderungen vorgenommen: - Die giebelseitige Fassadenhöhe wurde mit den Bestimmungen der Überbauungsvorschriften und dem Bauprojekt abgestimmt (neu 16.5 m anstatt 16.0 m) - Die Bestimmungen für technisch bedingte Dachaufbauten bei Silobauten wurde präzisiert und mit den Bestimmungen der Überbauungsvorschriften abgestimmt. - Die Bestimmungen zur Erschliessung werden angepasst, so dass mehrere Anschlussbereiche zur Kantonsstrasse möglich sind. Die Änderungen werden im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen.

Anhang: Bericht Mitwirkung

A MITWIRKUNGSUNTERLAGEN UND – FRIST

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 06.04.2021 und bis am 06.05.2021 in der Gemeindeverwaltung in Laupen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht
-

Die Unterlagen konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.laupen.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

B PUBLIKATION

Das Mitwirkungsverfahren war im Anzeiger Amt Laupen ausgeschrieben und auch auf der Homepage der Gemeinde angekündigt.

C MITWIRKUNGSFRIST UND EINGABEFRIST DER STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen konnten bis am 6. Mai 2021 schriftlich an die Gemeindeverwaltung Laupen, Neuengasse 4, 3177 Laupen eingereicht werden.

E MITWIRKENDE

Es ging 1 Stellungnahme (Pro Natura) ein.

F Stellungnahme

Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat
1) Pro Natura Bern, Bruno Holenstein, Präsident	
Die Uferböschung der Saane angrenzend an Parzellen 630, 128 und 608 ist aufgrund ihrer Reptilienvorkommen ein Lebensraum von regionaler Bedeutung. Sie wird von der im Mittelland vom Aussterben bedrohten Schlingnatter besiedelt, von welcher wir im Berner Mittelland neben dem Raum Laupen aktuell noch gerade drei Vorkommen kennen. Die Erhaltung und Förderung der letzten Lebensräume dieser unscheinbaren und ungiftigen Schlangenart ist aus Sicht des Artenschutzes von höchster Priorität. Sämtliche Reptilien und ihre Lebensräume sind in der Schweiz bundesrechtlich geschützt. Das Natur- und Heimatschutzgesetz NHG und die entsprechende Verordnung verpflichten zu bestmöglichem Schutz oder allenfalls zu Ersatzmassnahmen bei Eingriffen, die diese Lebensräume betreffen. Wie sich bei den bereits bestehenden Silos beobachten lässt, schränken hohe Bauten in unmittelbarer Nähe der fraglichen Böschung deren Besonnung in den Morgenstunden ein, was sich nachteilig auf wärmeliebende Arten wie die Schlingnatter auswirkt. Die Installation weiterer Silos und Hallen im Rahmen des geplanten Bauvorhabens dürfte je nach Anordnung zu einer weiteren Beeinträchtigung des Uferlebensraums beitragen. Wir ersuchen Sie daher, die Änderung der ZPP sowie die geplanten Bauvorhaben mit einer Reptilienfachperson der KARCH abzusprechen und der Abteilung Naturförderung ANF zur Beurteilung zukommen zu lassen, dies mit dem Ziel, eine Anordnung der geplanten Bauten zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der künftigen Nutzer als auch den ökologischen Anliegen gleichermassen gerecht wird.	- Das Anliegen zum Schutz von Lebensräumen wird zur Kenntnis genommen. - Der Lebensraum wird räumlich nur in einem sehr begrenzten Bereich des kilometerlangen Saaneufers und nur in den Morgenstunden geringfügig tangiert. Eine Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen in der baurechtlichen Grundordnung wird als unverhältnismässig beurteilt und in dieser absoluten Form abgelehnt. - Entsprechend der Mitwirkungseingabe werden die Bauverwaltung Laupen und die betroffene Grundeigentümerin Landi Bern West mit einer Reptilienfachperson der KARCH das Anliegen und allfällige Massnahmen vor Ort erörtern.



Einwohnergemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“

Überbauungsvorschriften

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV aufgrund des Genehmigungsverfahrens. Die Änderung betrifft die rot markierten Inhalte (Ergänzungen / ~~Streichungen~~).

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum: 12. August 2025

**Exemplar für die öffentliche Auflage
aufgrund des Genehmigungsverfahrens**

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

INHALT

Art. 1	Wirkungsbereich	3
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	3
Art. 3	Zweckbestimmung	3
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	3
Art. 5	Lärmempfindlichkeitsstufe	3
Art. 6	Art der Nutzung	4
Art. 7	Baupolizeiliche Masse	4
Art. 8	Gebäudestellung	4
Art. 9	Architektonische Gestaltung	5
Art. 10	Dachgestaltung	5
Art. 11	Umgebungsgestaltung	5
Art. 12	Erschliessung / Trennbereich Verkehrsführung	5
Art. 13	Erschliessungsbereich	5
Art. 14	Erschliessungsbereich neu	5
Art. 1315	Freihalte- und Übergangszone	6
Art. 16	Waldrandunterhalt	6
Art. 1417	Hecken und Bepflanzung	6
Art. 1518	Parkierung und Abstellplätze	6
Art. 1619	Lagerung und Zwischendeponierung	7
Art. 1720	Ersatzmassnahmen Reptilien	7
Art. 1821	Wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung	7
Art. 1922	Wald-Baulinie I und II	7
Art. 2023	Saanezugang	7
Art. 21	Energie	7
Art. 2224	Realisierung	8
Art. 2325	Infrastrukturvertrag	8
Art. 2426	Aufhebung	8
Art. 2527	Inkrafttreten	8
	Genehmigungsvermerke	9

Wirkungsbereich	Art. 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglements.
Zweckbestimmung	Art. 3 Die Überbauungsordnung bezweckt: - Die Sicherstellung einer optimalen Nutzung; - Die Regelung der Erschliessung; - Die Sicherstellung eines Zugangs zum Saaneufer bei der Saanebrücke für Arbeiten gemäss Wasserbaugesetzgebung; - Die Sicherstellung der Fusswegverbindung Saanebrücke – Murtenstrasse (Dammweg) und - Die Erhaltung und Wiederherstellung von Ufergehölz, Hecken- und Baumbeständen.
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 4 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Die Lage und Abmessung der Baubereiche 1 bis 5 - Die Wald-Baulinie I und II - Der Pufferstreifen Die maximale Fassadenhöhe traufseitig für 3 m entlang der Wald-Baulinie im Baubereich 1 - Der Freihaltekorridor (Lage variabel) - Lage der Freihalte- und Übergangsbereiche - Die Lage der bestehenden Hecken - Die Rodungsfläche Hecke - Die Ersatzfläche Heckenbepflanzung - Die Strassenabstandslinie Murtenstrasse - Die Lage der Detailerschliessungsstrasse - Die Lage der Verkehrsflächen Erschliessungsbereich (privat) und Erschliessungsbereich neu - Anschlussbereich Kantonsstrasse - Zu- und (beschränkte) Wegfahrt - Saanezugang - Die Führung des Fuss- und Wanderweges (Dammweg) - Die Wald-Baulinie (westliche Baubereichsbegrenzung) - Die Lage der geschützten bestehenden Hecken - Die Ersatzfläche Heckenbepflanzung - Der Trennbereich Verkehrsführung - Die Zu- und Wegfahrtsbereiche und die beschränkte Wegfahrt
Lärmempfindlichkeitsstufe	Art. 5

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung.

Art der Nutzung

Art. 6

¹ In den Baubereichen sind vorwiegend produktionsorientierte **und verarbeitende** Industrie-, -und Gewerbebetriebe zugelassen. **Lager- und BüroflächenBürobauten**, die zu einem **produktionsorientierten oder verarbeitenden** Betrieb gehören, sind gestattet.

² Betriebsnotwendige Wohnungen sind zugelassen, sofern für wohngigienisch gute Verhältnisse gesorgt wird.

³ Nicht gestattet sind:

- reine Bürobetriebe
- Sport- und Freizeitanlagen
- Einkaufszentren und reine Detailhandelsbetriebe
- Hotels und Restaurants
- Empfindliche Einrichtungen gemäss Störfallverordnung (z.B. Bildungseinrichtung und Krankenhaus)

Baupolizeiliche Masse

Art. 7

¹ Die traufseitigen Fassadenhöhen werden ab der Kote des massgebenden Terrains von 486.00 m ü. M. wie folgt festgelegt: Baubereich 1: 10.50 m auf einem 3.00 m breiten Streifen entlang der Wald-Baulinie, im übrigen Baubereich 1 und in den Baubereichen 2, 3 und 4: 13.50 m. Für den Baubereich 5 (Silobauten) gilt lediglich eine giebelseitige Fassadenhöhe von 25.00 m. Innerhalb der Baubereiche 1 bis 4 beträgt die giebelseitige Fassadenhöhe max. 16.50 m.

² Technisch bedingte Dachaufbauten bis 2.0 m über der giebelseitigen Fassadenhöhe sind zugelassen.

³ Der Baubereich 1 darf nicht mit einem durchgehenden Gebäude belegt werden. Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche 2 bis 5 ist frei.

⁴ Im Baubereich 1 ist im mittleren Bereich ein Freihaltekorridor sicherzustellen. **Die Lage und Breite des Freihaltekorridors darf geringfügig angepasst werden.** Im Übrigen ist der Zusammenbau innerhalb der Baubereiche gestattet.

Gebäudestellung

Art. 8

Innerhalb der Baubereiche und unter Beachtung der betriebsnotwendigen Arealreserven wird eine möglichst dichte Ausnutzung der Bauparzellen verlangt.

Architektonische Gestaltung

Art. 9

¹ Bei der Durchgestaltung der Baukörper sind die folgenden Punkte zu beachten:

- klare, aber nicht monotone Formensprache
- deutliche Gliederung der Baumassen und der Fassaden
- konsequente Wahl der Baumaterialien
- Farbgebung in natürlichen Farbtönen
- Prüfen einer Fassadenbegrünung.

² Grossflächige Glasfassaden und grelle Anstriche sind nicht gestattet. Zur Beurteilung kann die Baukommission eine Bemusterung verlangen.

Dachgestaltung

Art. 10

¹ Ein Attikageschoss oberhalb der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe ist nicht zugelassen.

² Ist die industrielle Nutzung der Dachflächen nicht vorgesehen, so ist eine energetische Nutzung und/oder eine Flachdachbegrünung vorzusehen.

Umgebungsgestaltung

Art. 11

¹ Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit dem Grundriss des 1. Vollgeschosses kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Gebäudeumschwung beziehen. Er enthält wenigstens folgende Angaben:

- Zu- und Wegfahrt ab Detailerschliessungs- resp. Kantonsstrasse
- Anordnung und Anzahl der Parkierungsflächen mit Angabe der Entwässerungsart
- Belagsart der internen Verkehrsflächen
- Terrainveränderungen
- Böschungen bzw. Stützmauern
- Standorte von Abfallcontainern und Recyclingbehältern
- naturnahe Begrünungsmassnahmen

² Die Einfriedung von Baubereichen mit unauffälligen, maximal 2.50 m hohen Zäunen ist gestattet. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

³ Autoabstellflächen sollen im Unterschied zu versiegelten Verkehrsflächen sickerfähig gestaltet werden, soweit es die Gewässerschutzvorschriften zulassen.

Erschliessung / Trennbereich
Verkehrsführung**Art. 12**

¹ Die ~~Anschlussbereiche Kantonsstrasse Zu- und Wegfahrtsbereiche~~ dienen der verkehrlichen Erschliessung ~~des Areals an die Kantonsstrasse gemäss Überbauungsplan~~. Für eine geordnete Verkehrsführung des Arealanschlusses zur Kantonsstrasse sind die Zu- und Wegfahrten ~~sbereiche~~ mit baulichen Massnahmen im Trennungsbereich Verkehrsführung gemäss Überbauungsplan zu entflechten.

~~² Die baulichen Massnahmen zur geordneten Verkehrsführung haben zur Einhaltung der notwendigen Sichtweiten eine maximale Höhe von 0.6 m aufzuweisen. Im Abschnitt mit einer Breite von mind. 1.5 m ist ein Grünbereich anzulegen.~~

²⁻² Die baulichen Massnahmen für die Anschlussbereiche A und B sind bei der Realisierung neuer Siloanlagen oder Neubauten im Baubereich 3 im Trennbereich Verkehrsführung zu erstellen. Im Abschnitt mit einer Breite von mind. 1.5 m ist ein Grünbereich anzulegen. Zur Einhaltung der notwendigen Sichtweiten haben die baulichen Massnahmen eine maximale Höhe von 0.6 m aufzuweisen.

³ Im Anschlussbereich D ist die Wegfahrt nur für leichte Motorwagen zulässig (beschränkte Wegfahrt). Die Wegfahrt von schweren Motorwagen erfolgt über den Anschlussbereich B via Erschliessungsbereich neu.

⁴ Die baulichen Massnahmen im Trennbereich Verkehrsführung zwischen den Anschlussbereichen B und D sind bei der Realisierung vom Erschliessungsbereich neu zu erstellen. Zur Einhaltung der notwendigen Sichtweiten haben die baulichen Massnahmen eine maximale Höhe von 0.6 m aufzuweisen.

⁵ Die arealinterne Erschliessung und der Warenumsschlag sind innerhalb des Strassenabstandes (Strassenabstandslinie), zulässig auch für den Schwerverkehr.

⁶ Bis zur Realisierung des Erschliessungsbereichs neu ~~Verkehrsfläche (privat)~~ ist die Wegfahrt für schwere Motorwagen via Anschlussbereich C zulässig. Die Verkehrssicherheit müssen mit geeigneten Massnahmen (z.B. Hilfsperson bei Anlieferungsmanöver) gewährleistet werden.

Erschliessungsbereich

Art. 13

Die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungsbereich, Zugangsbereich, Parkierung und der Anlieferung.

Erschliessungsbereich neu

Art. 14

¹ Der Erschliessungsbereich neu stellt die Erschliessung des Verkehrs im Areal des Baubereichs 2 sicher.

² Der Zeitpunkt der Realisierung hat spätestens zu erfolgen, wenn sich die verkehrstechnischen Verhältnisse (z.B. Änderung des Nutzungsmasses, erhöhte Anlieferungsfrequenz) ändern.

³ Die im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich neu kann aufgrund des Erschliessungsprojekts in ihrer Lage und Breite geringfügig angepasst werden.

Freihalte- und Übergangsbereiche

Art. 153

¹ Der Freihalte- und Übergangsbereich besteht aus dem Waldabstand zwischen Ufergehölz und Baubereich 1 sowie den Landstreifen westlich vom Baubereich 4 und östlich der Detailerschliessungsstrasse mit dem Wanderweg.

² Der Freihalte- und Übergangsbereich ist freizuhalten und als Übergangsbereich zu gestalten. Der Streifen ist als naturnahe Fläche wie z.B. Dauerwiese, Kiesfläche etc. zu gestalten und darf nur zum Unterhalt des Ufergehölzes und für Arbeiten gemäss Wasserbaugesetzgebung befahren werden. Das Einpflanzen von Gehölzgruppen in der Freihalte- und Übergangszone westlich des Baubereichs 1 ist mit Zustimmung der Wasserbaupolizeibehörde gestattet. Der Freihalte- und Übergangsbereich muss vom Baubereich 1 durch Gebäude oder Einfriedung abgetrennt werden.

³ Untersagt sind alle Massnahmen, die die naturnahen Elemente beeinträchtigen können, insbesondere

- Terrainveränderungen und Ablagerungen aller Art
- Düngung und Verwendung von Giftstoffen
- Aufforstungen

Waldrandunterhalt

Art. 16

Innerhalb von 10 Jahren nach der Genehmigung der Überbauungsordnung oder spätestens vor der Bewilligung des ersten Baute innerhalb des Waldabstands ist eine Vereinbarung zwischen Waldeigentümerin und der Gemeinde abzuschliessen.

Hecken und Bepflanzung

Art. 1417

¹ Die geschützte Hecken gemäss Überbauungsplan sind inklusive Krautsaum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

² Entlang des nördlichen Gebietsrandes ist die Strassenböschung mit den hochstämmigen Laubbäumen und standortheimischen Gehölzarten zu erhalten.

³ Die Pflege der Hochstammbäume entlang des nördlichen Gebietsrandes obliegt den Grundeigentümern. Bei Abgang sind die hochstämmigen

Bäume zu ersetzen.

⁴ Es sind grundsätzlich ~~standortheimische einheimische, standortge-~~
~~rechte~~ Pflanzen zu verwenden.

⁵ Die zu rodende Hecke auf dem Erschliessungsbereich neu (Rodungsfläche Hecke) muss qualitativ gleichwertig auf der im Überbauungsplan bezeichneten Ersatzfläche Heckenbepflanzung ersetzt werden.

Parkierung und Abstellplätze

Art. 1518

¹ Für die Bemessung ausreichender Abstellflächen für Autos und Zweiräder sind Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung massgebend.

² Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze können in Einstellhallen oder oberirdisch angelegt werden. Einstellhallen können unter benachbarten Baurechtsparzellen verbunden werden.

³ Die notwendigen Fahrradabstellplätze gemäss Art. 54c der kant. Bauverordnung sind in unmittelbarer Umgebung der Gebäudezugänge und Eingangsbereiche anzuordnen.

Lagerung und Zwischendepotierung

Art. 1619

Im Reptilienstandort, Gewässerraum von stehenden und fliessenden Gewässern, in Biotopen und deren Pufferstreifen sowie in einem 3 Meter breiten Streifen entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen und Wald-rändern dürfen keine Abbruch-, Bau- und Aushubmaterialien, Rund-, Brenn- und Bauholz, Holz, Hof- und Siedlungsabfälle oder Siloballen zwischendepotiert oder abgelagert und keine Fahrzeuge, Maschinen und Geräte abgestellt werden.

Ersatzmassnahmen Reptilien

Art. 1720

Die Silos dürfen nur gebaut werden, wenn Ersatzmassnahmen für Reptilien und Amphibien realisiert worden sind. Die Ersatzmassnahmen müssen in Abstimmung mit einer Fachperson für Reptilien und Amphibien geplant und umgesetzt werden.

Wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung

Art. 1821

Bauvorhaben innerhalb von 25 m ab dem Saaneufer sind zur Beurteilung der wasserbaulichen Mehrkosten dem TBA vorzulegen. Das TBA kann dem Gesuchsteller per wasserbaupolizeilichen Ausnahmebewilligung die Pflicht zur Übernahme der Mehrkosten überbinden.

Wald-Baulinie I und II

Art. 1922

¹ Innerhalb der Wald-Baulinie I von 10.0 m sind ausser Silos keine Bauten zulässig. Im Baubereich 5 sind Silos innerhalb der Wald-Baulinie I gestattet. ~~Überbauungsplan sind Wald-Baulinien festgelegt. Die Wald-Baulinien können für Silos mit einem Abstand von 8 m, für Parkplatz-~~

~~und unüberdeckte Lagerflächen mit 5 m und Verkehrsflächen mit 3 m jeweils ab der Waldlinie unterschritten werden.~~

~~² Innerhalb der Wald-Baulinie II von 8.0 m sind keine Bauten zulässig.~~

Saanezugang

Art. 2023

Der im ÜO-Plan dargestellte Saanezugang ist öffentlich zugänglich zu gestalten.

Energie

Art. 21

~~Die Verwendung erneuerbarer Energie ist zu prüfen. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung verwiesen.~~

Realisierung

Art. 2224

¹ Eine Überbauung kann etappenweise erfolgen.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Baurechtsvergabe, Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Pflegearbeiten usw.)

Infrastrukturvertrag

Art. 2325

Es wird auf den Infrastrukturvertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde verwiesen. Dieser ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

Aufhebung

Art 2426

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan werden die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan «Aufschüttparzelle» vom 29. April 1992 aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 2527

Die ~~Änderung~~ / Neufassung der Überbauungsordnung «Aufschüttparzelle» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom	31.01.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27.04.2023, XX.XX.2025
1. öffentliche Auflage vom	27.04.2023 bis 29.05.2023
2. öffentliche Auflage vom	XX.XX.2025 bis XX.XX.2025

Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	07.08.2023, XX.XX.2025
--	------------------------

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	XX.XX.2025
---	------------

Die Gemeindepräsidentin	Der Gemeindeschreiber
-------------------------	-----------------------

Bettina Schwab	Thomas Dräyer
----------------	---------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Laupen, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



Einwohnergemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Überbauungsordnung "Aufschüttparzelle"

Überbauungsplan

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG LV.m. Art. 122 Abs. 7 BauV aufgrund des Genehmigungsverfahrens. Die Änderung betrifft die rot markierten Inhalte der Legende und Änderungsperimeter.

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	12. August 2025	Exemplar für die öffentliche Auflage aufgrund des Genehmigungsverfahrens
		Format: 55 x 82 cm

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Legende

Festlegungen

● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

■ O ■ Baubereich

--- Wald-Baulinie I

--- Wald-Baulinie II

--- Pufferstreifen

--- Freihandkorridor

Freihand- und Übergangsbereiche

Bestehende Hecken

Rotationsfläche Hecke

Ersatzfläche Heckenbepflanzung

Detailliertes Messungsstrasse

Erschliessungsbereich

Erschliessungsbereich neu

Anschlussbereich Kantonsstrasse

Zu- und Wegfahrt

Beschränkter Wegfahrt (gemäss Art. 12)

Trennbereich Verkehrsführung

Saameingang

Hinweise

Bestehende Wald-Baulinie

Verbindliche Waldbegrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) gemäss Zonenplan

Gewässerraumlinie gemäss Zonenplan Gewässerraum

Uferpfad

Wanderweg (gemäss Sachplan) innerhalb / ausserhalb OÜ

Strassenabstandslinie

Wald

Gewässer offen

Bestehende Bauten

607 Parzellen

607 Baurechtsparzellen

Änderungsperimeter

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 31.01.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 27.04.2023, XX,XX,XXXX
1. öffentliche Auflage vom 27.04.2023 bis 29.05.2023
2. öffentliche Auflage vom XX,XX,2025 bis XX,XX,2025

Einspracheverhandlungen am -
Erfledigte Einsprachen 0
Unbefledigte Einsprachen 0
Rechtsverwarungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Laupen XX,XX,2025

Die Gemeindepräsidentin

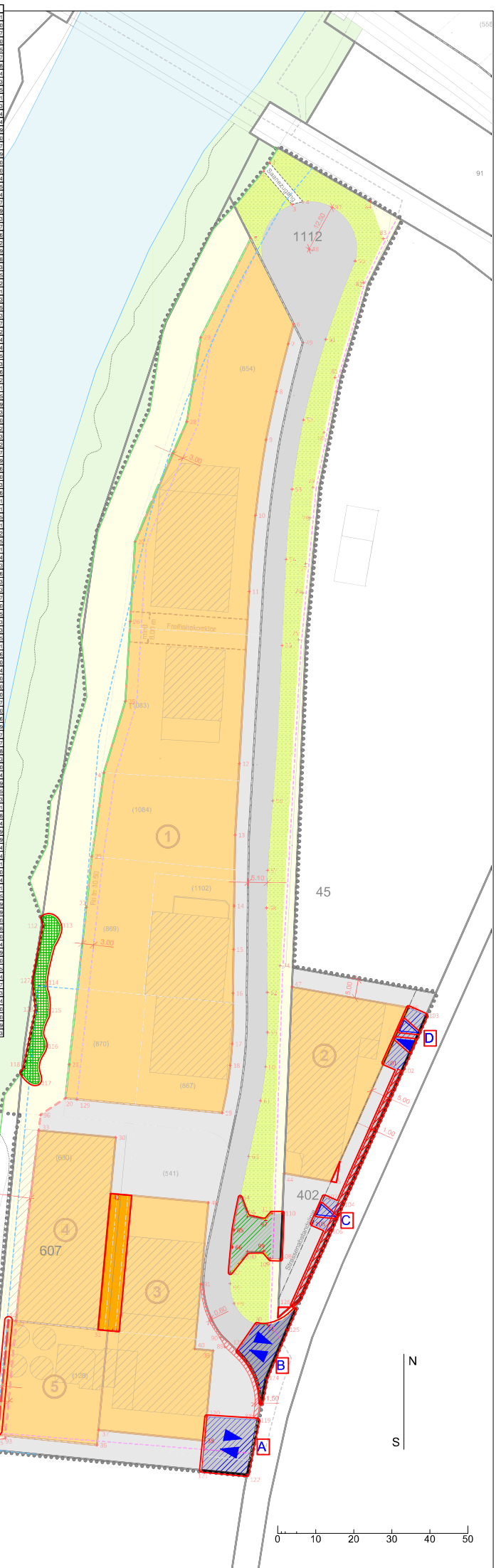
Der Gemeindegemeindevorstand

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Laupen, den Der Gemeindegemeindevorstand:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Numer	E	N
1	2584540,628	1185765,681
2	2584539,309	1185763,670
3	2584548,548	1185765,681
4	2584548,005	1185750,430
5	2584535,862	1185745,753
6	2584548,847	1185723,307
7	2584549,534	1185719,079
8	2584549,427	1185705,584
9	2584539,716	1185692,562
10	2584539,521	1185673,214
11	2584535,268	1185663,001
12	2584532,874	1185667,743
13	2584531,205	1185650,764
14	2584531,302	1185610,374
15	2584531,155	1185588,929
16	2584531,611	1185547,458
17	2584536,798	1185534,137
18	2584530,289	1185526,449
19	2584529,468	1185515,900
20	2584489,499	1185519,320
21	2584487,962	1185528,714
22	2584492,443	1185569,973
23	2584493,801	1185533,464
24	2584487,077	1185563,337
25	2584502,716	1185624,138
26	2584503,999	1185648,113
27	2584502,278	1185645,122
28	2584516,873	1185687,238
29	2584522,544	1185718,812
30	2584520,139	1185690,468
31	2584499,322	1185650,388
32	2584474,018	1185661,283
33	2584479,643	1185611,582
34	2584472,028	1185614,122
35	2584469,224	1185631,321
36	2584485,265	1185628,672
37	2584489,498	1185622,248
38	2584523,499	1185629,903
39	2584525,769	1185653,477
40	2584520,861	1185633,942
41	2584524,538	1185630,394
42	2584498,628	1185684,784
43	2584498,105	1185684,729
44	2584544,428	1185658,381
45	2584556,725	1185687,218
46	2584577,131	1185634,322
47	2584548,486	1185640,681
48	2584551,228	1185743,028
49	2584549,466	1185718,489
50	2584563,108	1185730,582
51	2584569,472	1185716,201
52	2584548,517	1185688,072
53	2584548,551	1185679,983
54	2584544,907	1185667,482
55	2584543,999	1185638,367
56	2584541,483	1185673,959
57	2584540,138	1185676,688
58	2584539,334	1185668,968
59	2584540,297	1185637,133
60	2584539,675	1185628,108
61	2584539,258	1185638,181
62	2584540,078	1185647,831
63	2584535,173	1185604,283
64	2584532,891	1185642,741
65	2584531,248	1185651,152
66	2584530,853	1185680,673
67	2584532,797	1185673,981
68	2584539,417	1185671,084
69	2584531,433	1185665,363
70	2584537,263	1185660,368
71	2584540,258	1185662,225
72	2584547,287	1185664,273
73	2584543,419	1185664,677
74	2584548,426	1185664,270
75	2584549,138	1185662,688
76	2584550,153	1185680,313
77	2584551,271	1185672,363
78	2584552,028	1185680,328
79	2584554,934	1185684,791
80	2584557,809	1185709,228
81	2584562,173	1185724,000
82	2584570,477	1185743,114
83	2584567,094	1185755,520
84	2584557,640	1185733,680
85	2584538,449	1185645,289
86	2584528,001	1185654,481
87	2584527,833	1185658,811
88	2584522,348	1185670,388
89	2584469,285	1185643,129
90	2584471,150	1185630,431
91	2584469,762	1185631,357
92	2584469,578	1185629,388
93	2584485,443	1185615,423
94	2584539,600	1185687,200
95	2584539,417	1185688,804
96	2584539,121	1185679,949
97	2584534,765	1185679,593
98	2584520,658	1185652,102
99	2584525,118	1185627,017
100	2584581,888	1185641,588
101	2584559,537	1185649,284
102	2584551,128	1185649,339
103	2584556,389	1185648,889
104	2584554,282	1185648,314
105	2584542,669	1185672,238
106	2584543,844	1185672,681
107	2584543,078	1185680,600
108	2584541,245	1185689,594
109	2584481,028	1185665,381
110	2584485,411	1185665,313
111	2584481,000	1185650,309
112	2584482,478	1185642,898
113	2584481,600	1185633,500
114	2584479,770	1185623,948
115	2584476,355	1185627,388
116	2584537,461	1185626,114
117	2584524,900	1185636,059
118	2584522,748	1185622,080
119	2584534,683	1185626,282
120	2584532,318	1185633,271
121	2584539,824	1185648,387
122	2584542,027	1185650,622
123	2584545,811	1185665,811
124	2584478,705	1185665,030
125	2584476,005	1185643,230
126	2584489,868	1185619,838
127	2585134,249	1186068,733





Einwohnergemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“

Erläuterungsbericht



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum: 12. August 2025

**Exemplar für die öffentliche Auflage auf-
grund des Genehmigungsverfahrens**
Genehmigung

Verfasser:

IC Infraconsult. AG, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Inhalt

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Bauvorhaben LANDI Bern-West.....	4
2. Erschliessung	7
2.1 Erschliessung LANDI Bern-West.....	7
2.2 Erschliessung Parzelle Nr. 402.....	9
3. Rahmenbedingungen	13
3.1 Weg- und Wenderecht.....	13
3.2 Aufhebung Industriegeleise Saaneufer und Bahnverlad	14
3.3 Waldgrenze und Wald-Baulinie	15
3.4 Gewässerraum und Revitalisierung.....	15
3.5 Hochwasserschutz und Naturgefahren	16
3.6 Hecken und Ufervegetation	16
3.7 Reptilien- und Amphibienschutz	17
3.8 Störfallvorsorge.....	18
3.9 Wanderwege.....	18
4. Überbauungsordnung	20
4.1 Überbauungsplan	20
4.2 Überbauungsvorschriften.....	24
5. Auswirkungen der Planung	25
6. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	27
7. Verfahren	28
Anhang 1: Konzept verkehrliche Erschliessung LANDI Bern-West (Kontextplan AG, 19.12.2022)...	29
Anhang 2: Konzept Erschliessung Parzelle 402 (Kontextplan AG, 26.06.2025)	41

1. Planungsgegenstand

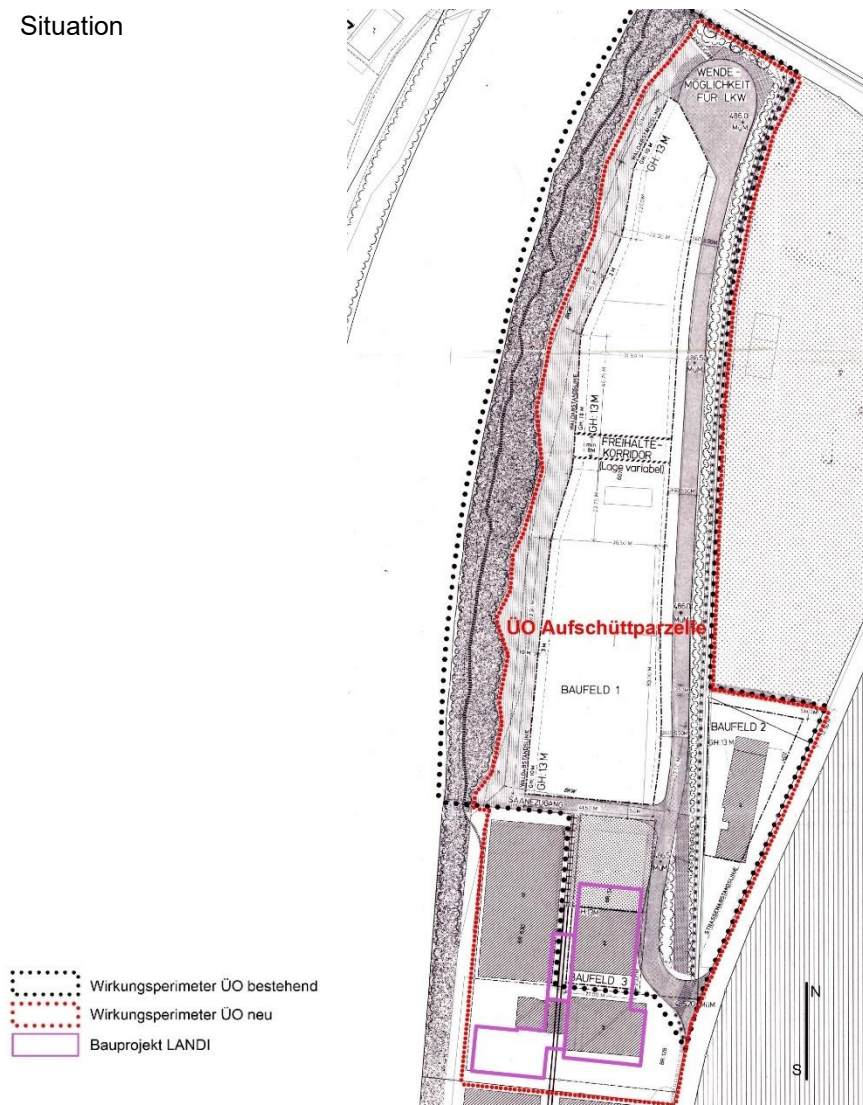
1.1 Ausgangslage

Einleitung

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Laupen hat am 14. Juni 1989 das Gebiet der „Aufschüttparzelle“ eingezont und mit einer Zone für Planungspflicht (ZPP) belegt. Die Überbauungsordnung für die ZPP „Aufschüttparzelle“ wurde am 16. März 1992 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die LANDI Bern-West Genossenschaft beabsichtigt, die Getreideannahmetriage der Region Laupen zu konzentrieren und das bestehende Getreideannahmezentrum an der Murtenstrasse 43/45 zu erweitern. Der Standort in Laupen bietet die einzige Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung für die LANDI Bern-West in der Region.

Situation



Änderung ZPP „Aufschüttparzelle“

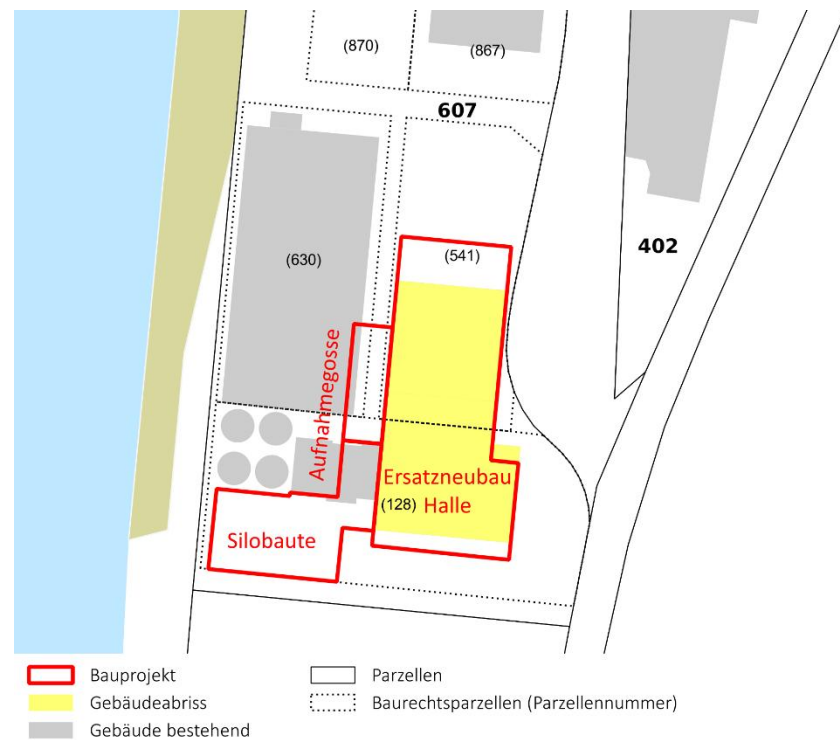
Das Bauprojekt der LANDI soll auf den Baurechtsparzellen Nr. 128 und 541 realisiert werden. Die Parzellen liegen gemäss heutigem Zonenplan in unterschiedlichen Zonen mit Planungspflicht, was die Planung und den Bau verunmöglicht. Deshalb muss die baurechtliche Grundordnung geändert werden. Die Baurechtsparzellen Nr. 128 und 630 müssen von der ZPP „Tankan-

	lage und Schöpfe“ in die ZPP „Aufschüttparzelle“ umgezont werden. Das Planerlassverfahren zur Änderung von Zonenplan und Baureglement wird parallel zur Änderung-Neufassung der ÜO „Aufschüttparzelle“ durchgeführt.
Neufassung Überbauungsordnung	Um die baurechtlichen Grundlagen für die Realisierung zu schaffen, müssen die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan angepasst werden. Im Rahmen des vorliegenden Planungsgeschäfts werden die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan neu gefasst, beschrieben und begründet.
Änderung Baurechtliche Situation	Die LANDI Bern-West hat im Jahr 2025 die Baurechtsparzelle 630 erworben und wird die drei Baurechtsparzellen 128, 630, 541 sowie den Streifen zwischen den BR-Parzellen 630 und 541 zusammenführen. Neu wird es auf dem Areal der LANDI Bern-West noch die BR-Parzelle 128 geben. Im vorliegenden Planungsgeschäft wird noch gemäss den Daten der amtlichen Vermessung die Situation mit den BR-Parzellen 128, 630, 541 erläutert.
	1.2 Bauvorhaben LANDI Bern-West Die LANDI Bern-West Genossenschaft verfügt am Standort Laupen über ein grosses Getreideannahmezentrum und einen Agrarteil. Zur Genossenschaft gehören auch die Landi Standorte in Neuenegg, Rosshäusern, Thörishaus und Gümmenen. Die Getreideannahmeanlagen in Thörishaus und Gümmenen werden bei grösseren Reparaturen oder Ersatz nicht mehr unterhalten. Diese Anlagen weisen zudem zu geringe Annahmemengen auf und können entsprechend nicht rentabel betrieben werden. Sie werden mittelfristig stillgelegt. Gleichzeitig ist am Standort Laupen eine optimale bauliche Erweiterung möglich. Um die zukünftigen Annahmemengen abwickeln zu können, sollen die Silokapazitäten und Annahmelleistungen ausgebaut und die Infrastruktur modernisiert werden.
Entwicklungsabsichten LANDI Bern-West	
Bauvorhaben	Das Bauvorhaben umfasst den Neubau von vier Silozellen, eine neue Einfahrt für den Ablad und den Neubau einer Halle mit diversen Nutzungen: - Für die Erstellung der neuen Halle werden die bestehenden Gebäude auf den BR-Parzellen 541 und 128 abgerissen. Der Neubau wird eine Gebäudelänge von 55 Meter und eine Gebäudebreite von 20 Metern aufweisen. - Die neuen Silos werden südlich der bestehenden Silos auf der BR-Parzelle 128 erstellt und unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Gegebenheiten eine Höhe von 25 Meter aufweisen. Zur Silobaute gehört auch die bestehende und erweiterte Annahmegosse. Die Annahmegosse befindet sich auf den ehemaligen Gleisanlagen (vgl. Kap. 3.2).
Nutzungen	In der Siloanlage werden drei Prozesse zur Lagerung und Aufbereitung des Getreides durchgeführt. Nach der Annahme werden die Rohstoffe gereinigt und getrocknet. Danach findet die definitive Einlagerung (inkl. Belüftung und Kühlung) statt. Nach rund einem Monat wird das neue Produkt (veredelte Getreide) auf LKWs verladen. Der angrenzende Neubau wird für folgende Tätigkeiten genutzt:

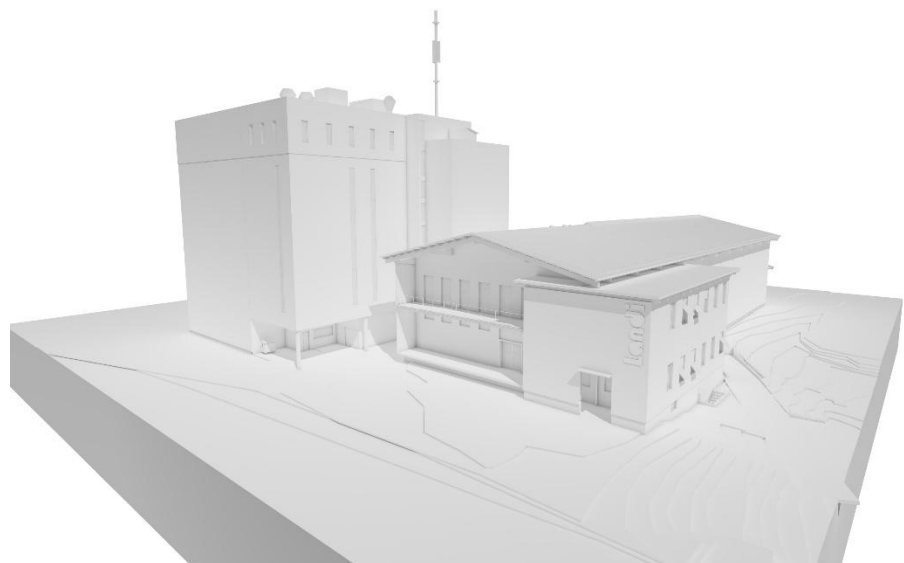
- Gebäudeteil Lager/ Kommissionierung: Es werden landwirtschaftliche Hilfsstoffe abgefüllt, kommissioniert und zwischengelagert. Zudem wird in diesem Gebäudeteil Futtermittel triagiert und für die Kundinnen und Kunden abgesackt. Die Produkte werden anschliessend für Genossenschaftsmitglieder im Verkauf angeboten.

Gebäudeteil Büro/ Mehrzweckraum: Die Büroflächen und der Mehrzweckraum dienen dem Betrieb für die produktionsorientierten Tätigkeiten (Siloanlagen/ Kommissionierung/ Administration/ Sitzungen/ interne Weiterbildungen).

Situation Bauprojekt



Visualisierung Bauvorhaben



Quelle: pawlik + Widemer GmbH

Planungsvereinbarung

Die beteiligten Akteure und die Einwohnergemeinde Laupen haben 2020 ei-

ne Projektentwicklungsvereinbarung ausgearbeitet. Die Vereinbarung bezweckt die vertragliche Verankerung zum gemeinsamen Vorgehen zur Änderung von Zonenplan und Baureglement und die Neufassung der UeO Aufschüttparzelle, die Regelung der Aufteilung der Planungskosten und die Festlegung der Planungsorganisation.

2. Erschliessung

Einleitung

Im folgenden Kapitel wird die Erschliessungssituation der Überbauungsordnung abgehandelt. Die neue Erschliessung der LANDI Bern-West ist im Kap. 2.1 und der Parzelle 402 im Kap. 2.2 erläutert.

1.32.1

~~Verkehr und~~ Erschliessung LANDI Bern-West

Einleitung

Im Auftrag der LANDI Bern-West Genossenschaft hat die Kontextplan AG die verkehrliche Erschliessung des Areals analysiert und eine Neugestaltung des Arealanschlusses entworfen. Im folgenden Kapitel sind die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst. Im Anhang 1 befindet sich der Bericht ~~von der~~ Kontextplan AG.

Verkehrsaufkommen Lieferverkehr

Die Anzahl Fahrten bleibt mit dem Ausbau etwa gleich wie heute, der Abtransport mit 40 t Sattelschleppern erfolgt in Zukunft aber über einen etwas längeren Zeitraum übers Jahr verteilt. Insgesamt werden über das Jahr verteilt 5'000 t Getreide durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angeliefert und auch 5'000 t Getreide durch LKW zur Weiterverarbeitung wieder abgeholt.

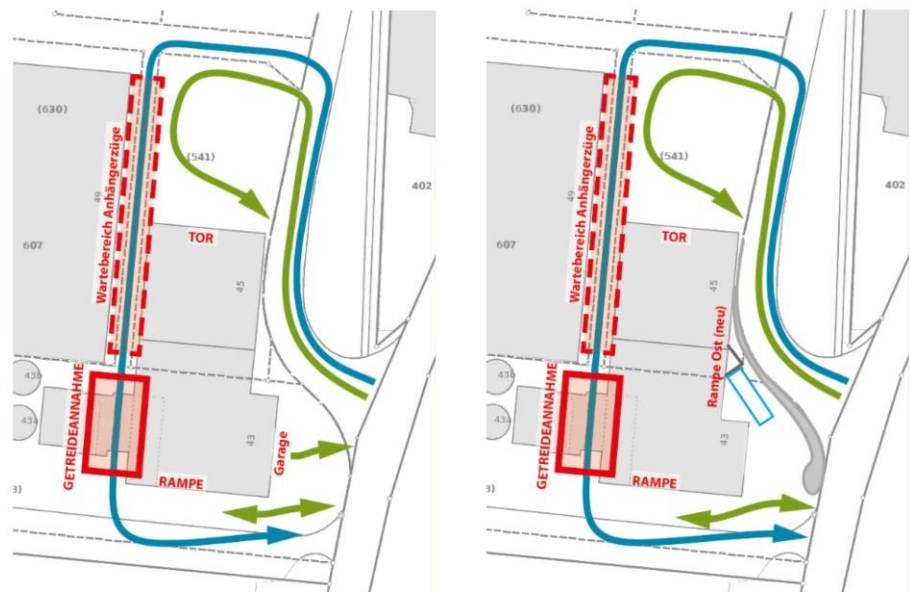
An Spitzentagen zur Erntezeit ~~erfolgt die Anlieferung zwischen 6 und 23 h. Dabei~~ werden jeweils zwischen 20-40 Fahrzeuge pro Tag erwartet (1-2 pro h). Zusätzlich zum Getreidetransport erfolgt die Logistik für weitere Futtermittel etc. (Palettiert oder in Säcken) mit 8 Fahrten /Tag.

Das Aufkommen ist selbst zu Spitzentagen mit ca. 50 Fahrten beim Schwerverkehr nicht relevant für die Leistungsfähigkeit am Knoten. Vorausgesetzt das Areal ist so organisiert, dass keine Fahrzeuge auf der Kantonsstrasse warten müssen.

Heutige Erschliessung

Das Areal liegt im Industriegebiet und ist über die gemeindeeigene ~~Stichstrasse-Detailerschliessungsstrasse~~ (ohne Namen) sowie direkt über die Murtenstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen. Zum heutigen Zeitpunkt erfolgt die Anlieferung von der Murtenstrasse über die ~~namenlose~~ Gemeindeerschliessung, als auch direkt zur Südseite der Anlage. Die Getreideannahme führt der blauen Linie entsprechend durch die Einfahrt zwischen den Gebäuden 45 / 49 von Norden her. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit zwischen den Gebäuden 45 & 49 mit Anhängerzügen zu warten. Das Be-/ Entladen der Getreidetransporte kann bis zu 30 Minuten dauern – auf diese Weise behindern wartende Fahrzeuge nicht den Rampenzugang. Mit dem Umbau soll sich die Situation grundsätzlich nicht ändern (vgl. ~~Abbildung unten~~).

Anlieferung (Heute / Zukunft)



Quelle: Kontextplan AG

Verbesserung Anschluss Murtenstrasse

Aufgrund der verwendeten Anhängerzüge und der Lage der bereits bestehenden Bauten ist es nicht möglich den Arealanschluss auf eine Stelle zu konzentrieren. Aus verkehrlicher Sicht ist die Beibehaltung des bestehenden Verkehrsablaufs zu empfehlen. Um die Übersicht und die klare Verkehrsführung zu verbessern wird der Arealanschlusses zur Kantonsstrasse hin neu gestaltet und dadurch gegenüber der heutigen Situation klarer strukturiert. Manöver zum Wenden von Fahrzeugen müssen dadurch künftig weitestgehend auf dem Areal stattfinden. Insbesondere die Aufhebung der Garagenzufahrt erlaubt eine bessere Nutzung des Vorplatzes und sollte aus diesem Grund in der Konzeption beibehalten werden.

Die Erschliessung der LANDI Bern-West ist mit der Erschliessung der Parzelle 402 abgestimmt (vgl. Kap. 2.2).

Überbauungsvorschriften und ÜO-Plan

In den Überbauungsvorschriften Art. 12 sind die Massnahmen zur Entflechtung der Verkehrsführung verankert. Zudem sind die **Anschlussbereiche Kantonsstrasse Zu- und Wegfahrtsbereiche A und B** sowie der Trennbereich Verkehrsführung im ÜO-Plan bezeichnet.

2.2 Erschliessung Parzelle Nr. 402

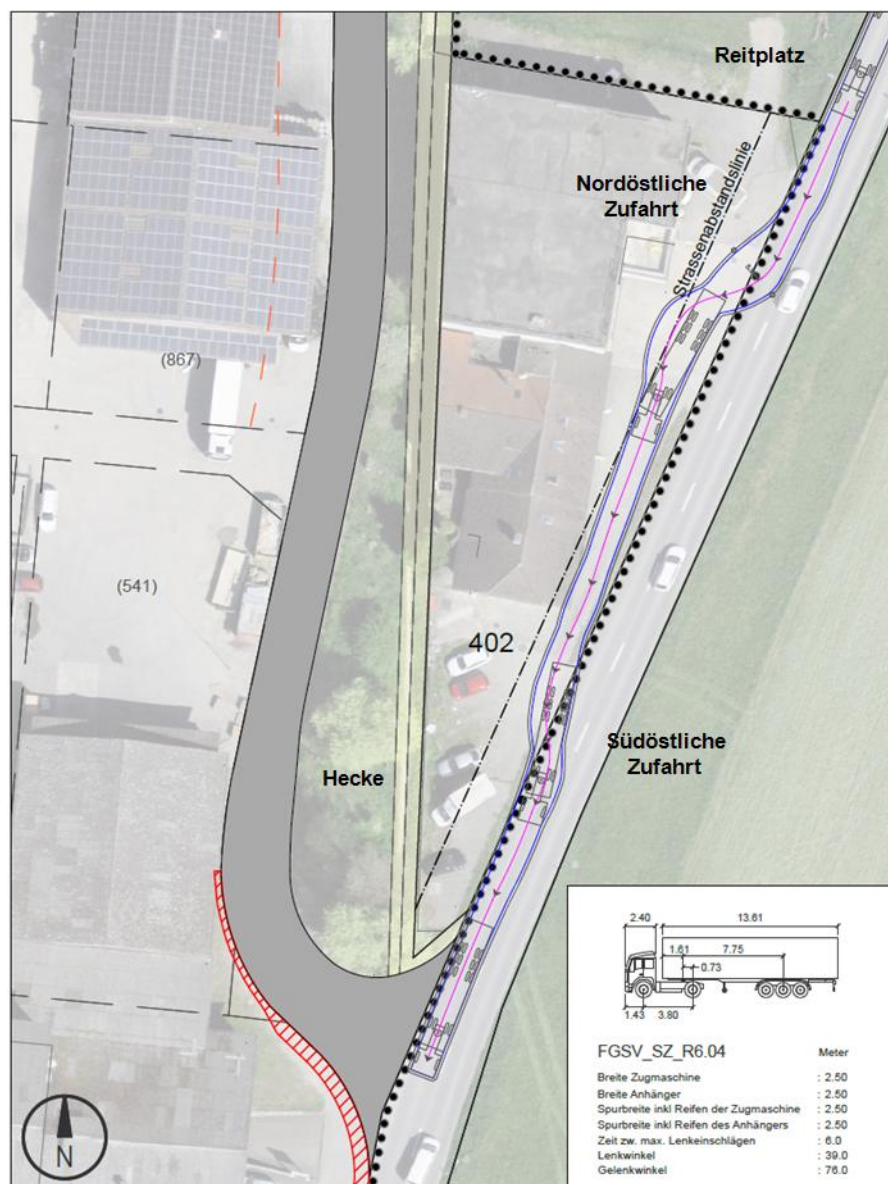
Einleitung

Die Parzelle 402 ist Teil der Überbauungsordnung und verfügt über eine dreieckige Parzellenform. Sie grenzt im Osten an die Kantonsstrasse und im Westen an einen Fussweg und Hecke. Gemäss rechtsgültiger ZPP «Aufschüttparzelle» vom 16.08.2013 ist die Erschliessung vollständig über die Gemeindestrasse zu führen.

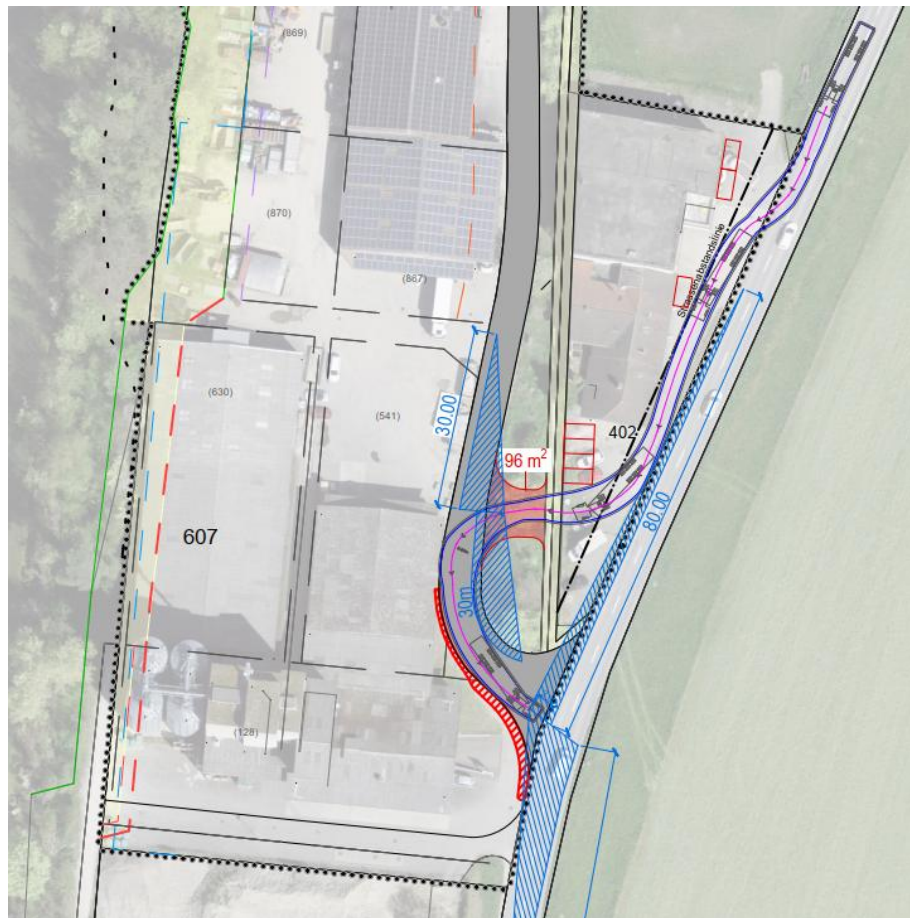
Erschliessungssituation heute

Zum heutigen Zeitpunkt bestehen zwei Anschlüsse zur Kantonsstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Schwerverkehr. Die Anlieferung einer grösseren Menge von Material erfolgt ca. zweimal pro Monat mit einem Sattelschlepper (vgl. Abbildung unten, Quelle: Kontextplan AG).

Gemäss dem kantonalen Tiefbauamt (OIK II) ist die heutige Erschliessungssituation ungenügend und birgt ein Sicherheitsrisiko für die Verkehrsteilnehmenden.



Genehmigungsvorbehalt te Erschliessung	Gemäss Genehmigungsschreiben vom AGR (23. Juli 2024) werden Überbauungsordnungen hinsichtlich Erschliessung grundsätzlich wie Grundstücke beurteilt, wo in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt wird (Art. 85 Abs. 2 SG). Aufgrund dessen hat die Gemeinde mit dem Planungsbüro Kontextplan AG, den zuständigen kantonalen Stellen und der Grundeigentümerschaft ein Erschliessungskonzept mit Variantenstudium erarbeitet. Das Konzept der Kontextplan AG ist im Anhang 2 zu finden.
Ergebnisse Kontextplan AG	Die Abklärungen von Kontextplan AG beim kantonalen Tiefbauamt ergaben folgende Resultate: - Die zukünftige Erschliessungsvariante (Bestvariante) setzt die kantonalen Vorgaben bestmöglich um. Sie ist aus verkehrstechnischer und betrieblicher Sicht machbar und hat keine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen zur Folge. - Aufgrund der besonderen Verhältnisse kann die Parzellenerschliessung die kantonalen Vorgaben nicht vollständig erfüllen und benötigt zwei Ausnahmen: - o Eigenständige Erschliessung: Die Parzelle 402 soll von der Kantonsstrasse erschlossen werden können, wenigstens für die Einfahrt. - o Strassenabstandslinie: Der Güterumschlag soll teilweise innerhalb der Strassenabstandslinie möglich sein. - Die Erschliessung der Parzelle 402 hat teilweise über die Detailerschliessungsstrasse zu erfolgen. Dazu muss zwangsläufig ein Teil der bestehende Hecke entfernt werden. - Aufgrund der ungenügenden Erschliessungssituation zum heutigen Zeitpunkt sind Übergangsbestimmungen in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen, welche bis zur Realisierung der Bestvariante eine, aus Sicht des Kantons, zumutbare bzw. zulässige Erschliessung sicherstellt. - Die Ausführungen zu den Resultaten befinden sich im Anhang 2.
Umsetzung zukünftige Erschliessung	Zukünftig wird es noch einen Anschlussbereich zur Kantonsstrasse geben: Für leichte Motorwagen des allgemeinen Verkehrs und für landwirtschaftliche Fahrten soll an der nordöstlichen Stelle sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt erfolgen. Schwere Motorwagen (Schwerverkehr) dürfen an dieser Stelle nur auf die Parzelle einfahren. Die Ausfahrt für schwere Motorwagen erfolgt via südlichem Teil der Parzelle über einen neu zu erstellenden Anschluss an die Gemeindestrasse (vgl. Abbildung unten, Quelle: Kontextplan AG).



Die heute bestehende, südöstliche Zufahrt von der Kantonsstrasse auf die Parzelle 402 wird für sämtliche Verkehrsteilnehmenden gesperrt. Mittels baulicher Massnahme (z.B. Grünstreifen) ist die Zu- und Wegfahrt zu verunmöglichen. Sämtliche Sichtbermen sind von Bewuchs, Reklame, parkierenden Fahrzeugen und ähnlichem freizuhalten.

Die Realisierung der zukünftigen Erschliessung ist bei der Änderung der Verhältnisse vorzunehmen. Eine Änderung der Verhältnisse auf der Parzelle 402 sind beispielsweise Umbauprojekte, Änderungen der Nutzung oder ein neues Gewerbe, welche einen Einfluss auf die parzelleneigene Erschliessung haben (z.B. zusätzliche Parkplätze, Mehrverkehr).

Ersatzmassnahmen Hecken

Mit Erstellung des neuen Arealanschlusses wird ein Teil der bestehenden Hecke gerodet. Die wegfallende Fläche ist im UeO-Perimeter zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzung sind standortheimische Heckenpflanzen zu wählen.

Übergangsbestimmungen

Bis zur Realisierung der zukünftigen Erschliessung via Detailerschliessungsstrasse im Südwesten der Parzelle 402 ist die Verkehrssicherheit mit geeigneten Massnahmen zu gewährleisten. Dies wird wie folgt umgesetzt:

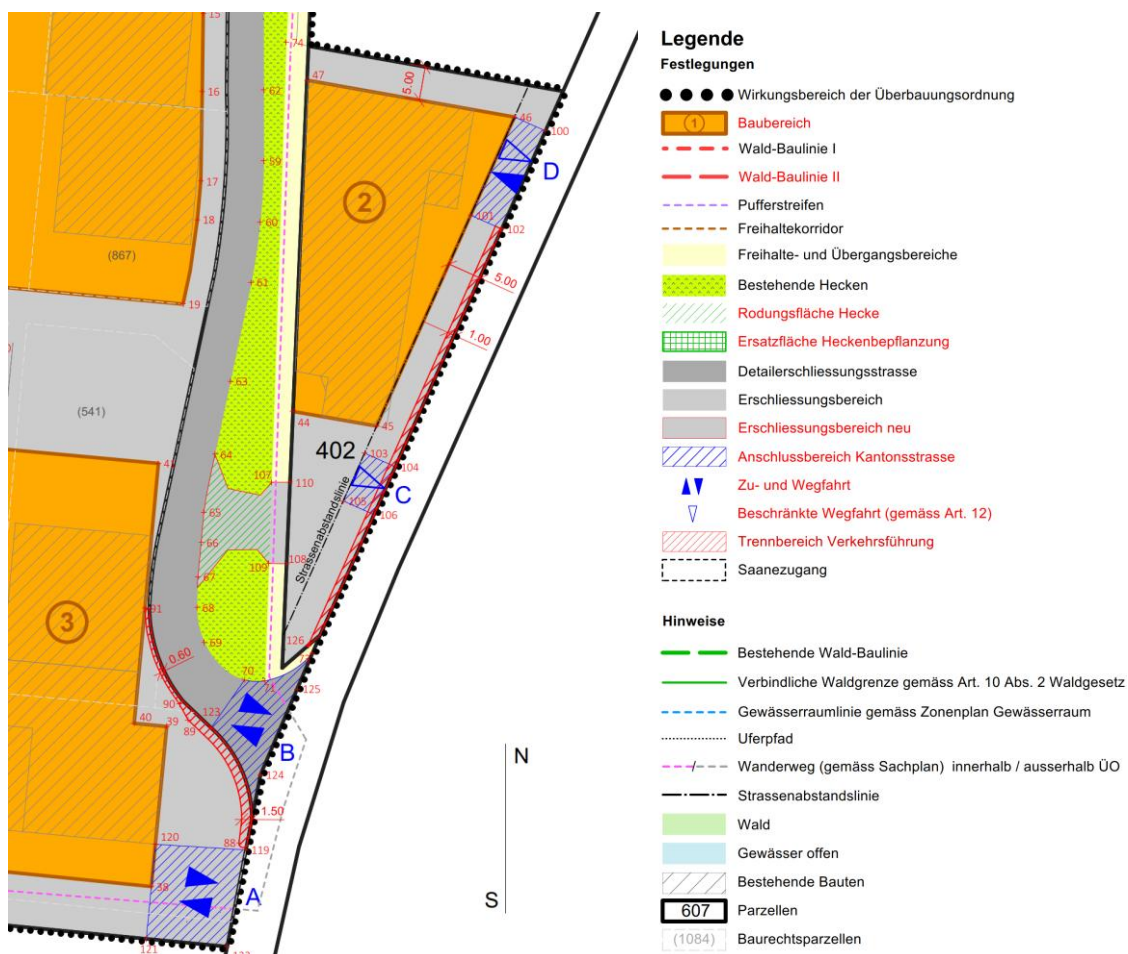
- Der bestehende südöstliche Anschlussbereich C wird mit geeigneten Mitteln (z.B. Barriere, Absperrkette) für leichte Motorwagen gesperrt. Zulässig ist einzig die Wegfahrt von schweren Motorwagen auf die Kantonsstrasse. Die leichten Motorwagen können weiterhin im nordöstlichen Anschlussbereich D wegfahren.
- Bei der Zu- und Wegfahrt von Schwerverkehr ist die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen (z.B. Hilfspersonal)

Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan

zu gewährleisten.

Die ÜO-Vorschriften zur Erschliessung werden wie folgt ergänzt:

- Neu ~~gibt es~~ werden die Anschlussbereiche Kantonsstrasse A-D festgelegt. Die Bereich A und B dienen der Erschliessung der Landi und der Detailerschliessungsstrasse. Die Bereiche C und D dienen der Erschliessung der Parzelle 402.
- Beim Bereich C und D besteht eine beschränkte Wegfahrt:
 - o Im Bereich C ist bis zum Zeitpunkt der Realisierung der zukünftigen Erschliessung nur die Wegfahrt von schweren Motorwagen zulässig. Danach wird dieser Bereich für alle Fahrzeuge gesperrt.
 - o Im Bereich D ist die Zufahrt für alle Motorwagen gestattet. Die Wegfahrt von leichten Motorwagen ist zulässig.
- Mit baulichen Massnahmen «Trennbereich Verkehrsführung» auf der Parzelle 402 wird die Verkehrsführung entflechtet und die Verkehrssicherheit erhöht. Zudem wird sichergestellt, dass nach der Realisierung der zukünftigen Erschliessung die Zu- und Wegfahrt beim Anschlussbereich C für alle Fahrzeuge gesperrt sein wird.
- Die Erschliessungsfläche neu dient der Erschliessung der Parzelle 402 zur Detailerschliessungsstrasse.
- Die Rodungsfläche und Ersatzfläche der Hecke ist im Überbauungsplan bezeichnet.



2.3. Rahmenbedingungen

Einleitung

Für das Areal der Aufschüttparzelle wurde eine ZPP erlassen und mit den entsprechenden Festlegungen der UeO verankert. Die Überbauungsziffer wurde mit der Ausscheidung der Baubereiche umgesetzt.

2.43.1 Weg- und Wenderecht

Weg- und Wenderecht

Die Baurechtsnehmenden der Liegenschaften BR 541 und BR 867 haben mittels Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Februar 2017 ein gegenseitiges Freihalten der unbebauten Fläche vereinbart und sich gegenseitig Weg- und Wenderechte eingeräumt. Damit wird sichergestellt, dass trotz Bauvorhaben der LANDI Bern-West das Manövrieren der Fahrzeuge gewährleistet ist und die nachbarlichen Baurechtsnehmenden durch das Neu- und Erweiterungsbauvorhaben nicht tangiert werden.

Übersicht Wendebereiche



2.23.2 Aufhebung Industriegeleise Saaneufer und Bahnverlad

Bahnverlad und Rückbau
Gleisanlage

In der rechtsgültigen Überbauungsordnung ist ein Freihaltebereich für den Bahnverlad vorgesehen. Mit dem Schreiben der armasuisse an die Sensetalbahn AG vom 19. Dezember 2006 hat sie den Geleisanschlussvertrag gekündigt. Die Lagerbaracken der armasuisse und die Industriegeleisanlage sind mittlerweile bereits rückgebaut. Mit der geplanten Aufhebung des Tanklagers werden die Geleisanlagen auch weiter südlich auf der Parzelle 748 zurückgebaut.



Verschiebung Bahnhof
Laupen

Der Bahnhof Laupen ~~wird-wurde~~ im Rahmen einer Erneuerung nach Süd-Osten hin verlegt und ~~soll voraussichtlich 2021 in Betrieb genommen werden~~. Dadurch werden die bestehenden Bahnhofsgleisanlagen, sowie die ganze Industriegeleisanlage in Richtung Norden obsolet und ~~sie werden im~~ Rahmen des Bahnverlegungsprojektes vollständig und endgültig zurückgebaut.

Verzicht Bahnverlad

Gemäss den noch gültigen Bestimmungen von Art. 14 der Überbauungsvorschriften könnte die Freihaltung des Areals für den Bahnverlad nach frühestens 10 Jahren nach Inkrafttreten der ÜO durch den Gemeinderat aufgehoben werden, wenn alle Baurechtsnehmenden der Parzelle 607 abschliessend auf einen Bahnverlad verzichten.

Die zurückgebauten Industriegeleise sind Teil eines Rückzugsprozesses der Bahninfrastruktur von den Ufern der Saane. Diese Entwicklung verunmöglicht

einen Bahnverlad in der ÜO „Aufschüttparzelle“ und macht die Freihaltung des Areals hinfällig. Die Verzichtserklärung für den Bahnverlad aller Baurechtsnehmenden ist vor diesem Hintergrund unnötig. Mit der Neufassung der UeO Vorschriften wird diesem Umstand nun Rechnung getragen.

2.33.3 Waldgrenze und Wald-Baulinie

Waldgrenze	Der Perimeter der ÜO „Aufschüttparzelle“ beinhaltet Waldflächen entlang dem Saaneufer. Neu wird der Wirkungssperimeter entlang der verbindlichen Waldgrenze (gem. Art. 10 Abs. 2 WaG) festgelegt. Die Waldareale werden vollständig aus dem ÜO Perimeter entlassen (analog der Zonenplanänderung).
Wald-Baulinie	Die Wald-Baulinie definiert den Abstand zwischen der verbindlichen Waldgrenze und der Baulinie. Es besteht bereits eine Wald-Baulinie entlang der östlichen-westlichen Grenze des Baubereichs 1 (vgl. «Bestehende Wald-Baulinie im ÜO-Plan»).Neu werden zwei Wald-Baulinien im südwestlichen Teil der Überbauungsordnung festgelegt. Diese Wald-Baulinie wird in nördlicher und südlicher Richtung verlängert bis zu den ÜO-Perimetergrenzen (vgl. «Wald-Baulinie» im ÜO-Plan). In der ÜO „Aufschüttparzelle“ beträgt dieser Waldabstand mindestens 10 Meter. Bezüglich der neuen BR-Parzellen 128 und 630 in der Überbauungsordnung gelten die folgenden Bestimmungen: - Für die BR-Parzelle 630 und 128 gilt eine die Wald-Baulinie I von mindestens 10 Metern. Damit ist die Rechtsgleichheit gegenüber den nördlichen BR-Parzellen gewährleistet. Das bestehende Gebäude auf dieser der BR-Parzelle 630 Parzelle genießt Besitzstandgarantie. Bei einem Abbruch und Neubau muss der Abstand von 10 Metern eingehalten werden. - Für die Silobauten auf der BR-Parzelle 128} gilt die Wald-Baulinie II mit einem Waldabstand von 8 m. hat dDie Waldabteilung des Kantons Bern hat für die neugeplanten Silos eine Ausnahmegewilligung (Waldabstand 8 m) verfügt. Für die neugeplanten Silos hat die Waldabteilung auch einen reduzierten Abstand zum Wald von 8 Metern in Aussicht gestellt. Für andere Bauten gilt die Wald-Baulinie I (Waldabstand 10 m).
Waldrandunterhalt	Die Gemeinde muss gemäss kantonalem Waldgesetz KWaG eine Vereinbarung mit der betroffenen Waldeigentümerin (Kanton Bern) abschliessen. Dies muss innerhalb von 5-10 Jahren nach Genehmigung der Überbauungsordnung oder vor der ersten Bewilligung für die erste Baute innerhalb des Waldabstands erfolgen. Im Artikel 16 der ÜO-Vorschriften wurde der Waldrandunterhalt festgelegt.
2.43.4 Gewässerraum und Revitalisierung	
Zonenplan Gewässerraum	Der Zonenplan Gewässerraum von Laupen wurde am 20. März 2023 genehmigt. Die Gewässerraumlinie ist im ÜO Plan als Hinweis dargestellt. Gemäss Zonenplan Gewässerraum ist ein Teil des Gebietes als dicht überbautes Gebiet bezeichnet. Auf dieser Grundlage wurde der Gewässerraum in diesem Bereich des dicht überbauten Gebietes auf 14.3 m reduziert.
Revitalisierungsplanung Saane	Für die Saane besteht in diesem Abschnitt ein Objektblatt (Nr.205) der «strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons». Gemäss Objektblatt ist eine Revitalisierung vor 2035 nicht realistisch. Der Fliessgewässerabschnitt ist

durch eine hohe Artenvielfalt oder das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Revitalisierungen sollen mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchgeführt werden.

2-53.5 Hochwasserschutz und Naturgefahren

Die Naturgefahrengebiete (blaues und rotes Gebiet) tangieren am westlichen Rand den Überbauungsperimeter ÜO. Diese Gebiete befinden sich mehrheitlich innerhalb des Waldgebiets und gänzlich innerhalb des Gewässerraums. Da die Naturgefahrengebiete innerhalb des Gewässerraums liegen, müssen im Rahmen der Überbauungsordnung keine Massnahmen ergriffen werden.

2-63.6 Hecken und ~~Feld- & Ufergehölz~~Ufervegetation

Schutz Hecken

Im ÜO-Perimeter befinden sich bestehende Heckenstrukturen zwischen der Detailerschliessungsstrasse und dem bestehenden Wanderweg. Die bestehenden Hecken und Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet. Für sie gilt eine Erhaltungspflicht gestützt auf Art. 27 NSchG, Art. 13 NSchV, Art. 18 NHG.

Rodung Hecke

Gemäss Art. 13 Abs. 1b NSchV kann eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern. Aufgrund der Vorgaben des Strassengesetzes muss die Erschliessung der Parzelle 402 neu via Detailerschliessungsstrasse erfolgen. Daher findet ein Eingriff in die Hecke statt (vgl. Kap. 2.2).

Die Rodungsfläche beträgt rund 110 m². Die beeinträchtigte Heckenfläche verfügt über keinen Krautsaum. Da die Hecke beim Anschluss der Detailerschliessungsstrasse zur Kantonsstrasse endet, ist die Vernetzungsfunktion der Hecke von untergeordneter Bedeutung.



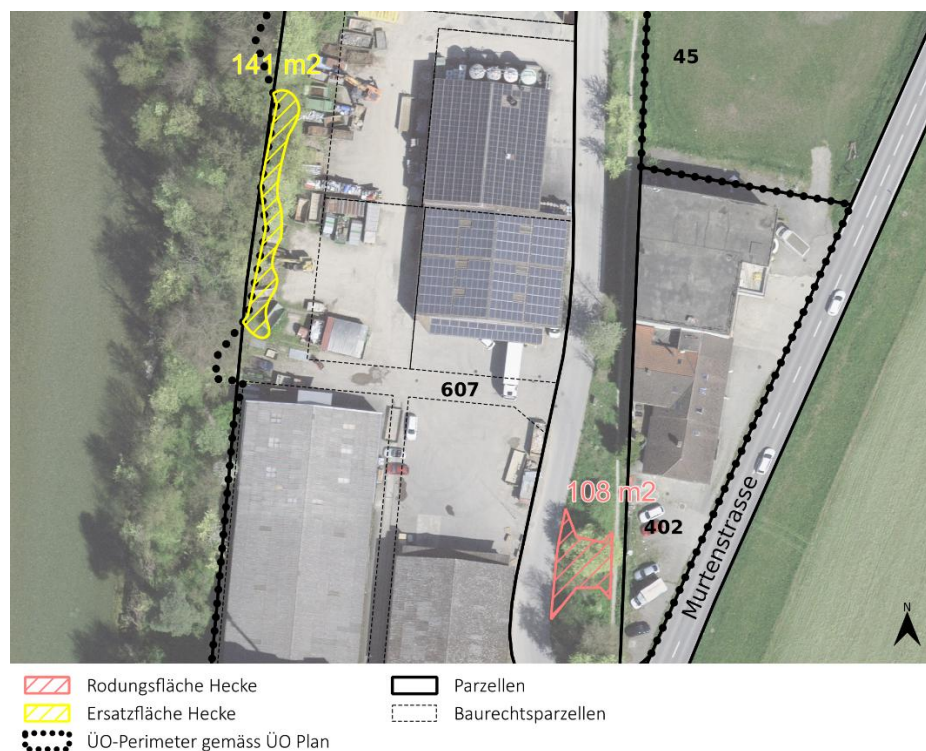
Beeinträchtigte Hecke (Quelle: IC Infraconsult AG)

Ersatzfläche Hecke

Die tangierte Heckenfläche ist zu ersetzen (Art. 13 Abs. 2 NSchV). Da es sich um eine wertvolle Heckenstrukturen mit Bäumen handelt, ist die Ersatzfläche mit dem Faktor 1.25 innerhalb der ÜO zu kompensieren. Für die Ersatzpflanzung sind standortheimische Heckenpflanzen zu wählen.

Innerhalb der Überbauungsordnung sind die meisten Flächen überbaut. Es bestehen daher praktisch keine Ersatzflächenmöglichkeiten. Der Standort mit dem höchsten Aufwertungspotenzial liegt im südlichen Teil des Freihalte- und Übergangsbereichs. Die Fläche grenzt an den Baubereich 1 und den Wald. Zum heutigen Zeitpunkt handelt es sich um eine Kiesfläche mit geringem ökologischem Wert. Der Standort bietet eine sinnvolle Erweiterung der Waldfläche.

che bzw. des Ufergehölz mit einem gebüschreichen, gestuften Waldrand. Durch eine buchtige Ausgestaltung und Förderung eines vorgelagerten mind. 3 m breiten Krautsaums wird das ökologische Potenzial zusätzlich erhöht. Die Ersatzmassnahmen werden mit den Massnahmen für Reptilien- und Amphibienschutz abgestimmt (vgl. Kap. 3.7). In der folgenden Abbildung sind die Rodungsfläche (108 m²) und Ersatzfläche (141 m²) ersichtlich.



Die Rodung und Ersatzpflanzung erfolgt bei der Realisierung der Erschliessung der Parzelle 402 (vgl. Kap. 2.2). Der Nachweis zum Ersatz ist mit dem Baugesuch beizulegen.

Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan

- Die Rodungs- und Ersatzflächen Hecken sind im Überbauungsplan festgelegt.
- Der Schutz, die Verwendung von standortheimische Heckenpflanzen und Nachweis zum Ersatz sind im Artikel 17 festgelegt.

2.73.7

Reptilien- und Amphibienschutz

Lebensraum von Reptilien und Amphibien

Die Uferböschung der Saane angrenzend an Parzellen 630, 128 und 608 ist aufgrund ihrer Reptilienvorkommen ein Lebensraum von regionaler Bedeutung und gemäss Art. 14. Abs. 3 und 4 NHV den schützenswerten Biotopen zuzuordnen. Sie wird von der im Mittelland vom Aussterben bedrohten Schlingnatter besiedelt, von welcher wir im Berner Mittelland neben dem Raum Laupen aktuell noch gerade drei Vorkommen kennen. Die Erhaltung und Förderung der letzten Lebensräume dieser unscheinbaren und ungiftigen Schlangenart ist aus Sicht des Artenschutzes von höchster Priorität.

Auswirkungen Silos und Ersatzmassnahmen

Das geplante Bauvorhaben wirkt sich aufgrund des Schattenwurfs in den Morgenstunden negativ auf den Reptilienlebensraum aus. Eine Reduktion der Gebäudehöhen in diesem Bereich wird als unverhältnismässig beurteilt. Die Lage der geplanten Silos gilt aus betriebstechnischen Gründen als standort-

gebunden.

Falls schützenswerte Biotope durch standortgebundene Vorhaben beeinträchtigt werden, sind angemessene Ersatzmassnahmen vorzunehmen (Art. 13 Abs. 6 und 7 NHV). Für das vorliegende Bauvorhaben werden folgende Ersatzmassnahmen anzugehen:

1. Erstellung Reptilienstruktur:

Mit einem Stein-, Holz- und Schnitzelhaufen (analog Anlage bei Wendepplatz im Norden) kann für die Reptilien an einer gut besonnten Stelle ein neuer Lebensraumbereich mit Sonnenplätzen, Schlupfwinkeln und Eiablagemöglichkeiten für die Ringelnatter geschaffen werden. Der Standort der Reptilienstruktur soll hinter dem Baubereich 4 erstellt werden.

2. Sicherstellung Verbindungsachse Nord-Süd

Für wandernde Schlangen und Eidechsen soll die Verbindung zwischen der bestehenden Struktur am nördlichen Wendepplatz und der neuen Reptilienstruktur verbessert werden:

- Schaffung einer klaren Abgrenzung in der Freihalte- und Übergangszone mittels ökologischer Gestaltung,
- Errichtung von 2-3 Steinhaufen in der Freihalte- und Übergangszone als Trittsteine bzw. Unterschlüpf,
- Evaluierung von Waldrandaufwertungen entlang der Freihalte- und Übergangszone (z.B. Rückschnitt stark beschattenden Bäumen, Erstellen von Asthaufen)

Dank der Ersatzmassnahmen kann die Beeinträchtigung der Reptilienlebensräume kompensiert werden.

2.83.8 Störfallvorsorge

Keine Risikorelevanz

Das Planungsareal ist nicht risikorelevant, da der Referenzwert der Bevölkerung innerhalb des KoBe nicht überschritten wird. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Zonenplanänderung (ZPP Aufschüttparzelle und ZPP Tankanlage und Schöpfe, Erläuterungsbericht S. 6). Zudem sind empfindliche Einrichtungen (z.B. Bildungseinrichtungen, Spitäler, Sport- und Freizeiteinrichtungen) gemäss Art. 6. UV nicht zugelassen.

2.93.9 Wanderwege

Einleitung

Der Wanderweg führt gemäss Sachplan Wanderroutennetz von Norden nach Süden entlang der westlichen Perimetergrenze, danach ein Stück auf der Kantonsstrasse und über die südliche Perimetergrenze zur Saane. Gleichzeitig besteht ein kommunaler Verkehrsrichtplan (16.8.2013) mit einer (teilweise) anderen Wegführung.

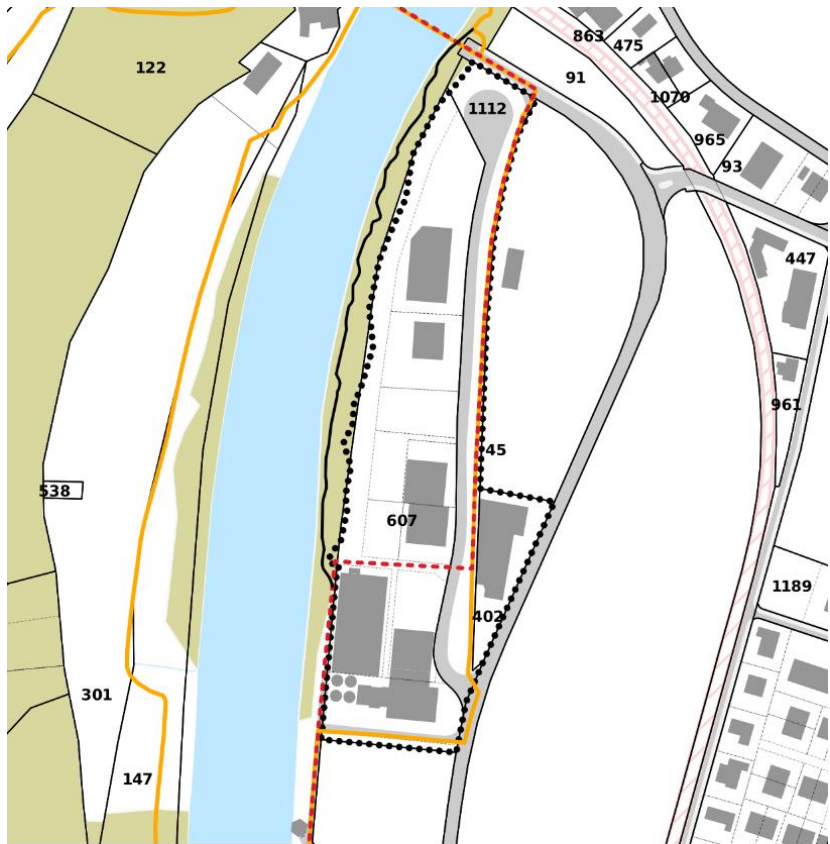
Änderung Wanderweg in Ortsplanungsrevision

Da die bisherige Wegführung sehr unattraktiv ist und ein Verkehrsrisiko bedeutet, soll der Wanderweg, in Rücksprache mit dem OIK II, entlang des bestehenden Uferpfads geführt werden.

Die Gemeinde wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision (ab 2025) den kommunalen Verkehrsrichtplan anpassen und eine Änderung des Sachplan Wanderroutennetz angehen.

Im vorliegenden Planungsgeschäft wird der bestehende Wanderweg als Hin-

weis übernommen.



- Uferweg
- - - Wanderweg gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan (2013)
- Wanderweg gemäss Sachplan Wanderrouennetz
- ⋯ ÜO-Perimeter gemäss ÜO Plan

3.4. Überbauungsordnung

3.4.1 Überbauungsplan

Überbauungsplan

Der bestehende Überbauungsplan vom 29. April 1992 wird aufgehoben und neu gefasst. Im folgenden Kapitel werden die inhaltlichen Anpassungen des neuen Überbauungsplans beschrieben.

Wirkungsperimeter

Der Wirkungsperimeter der Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“ entspricht neu dem Perimeter der ZPP „Aufschüttparzelle“. Das bedeutet, die westliche Perimetergrenze verläuft entlang der verbindlichen Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz. Zudem wird der Wirkungsperimeter gegen Süden erweitert und beinhaltet neu die BR-Parzellen 630 und 128.

Übersicht Wirkungsperimeter



Baubereiche

Folgende Änderungen bei den Baubereichen (vorher Baufelder) werden vorgenommen:

- ~~Es werden zwei neue Baubereiche festgelegt.~~ Auf der BR-Parzelle 630 liegt neu das Baufeld 4
- ~~und a~~ Auf der BR-Parzelle 128 befindet sich das Baufeld 5 mit den bestehenden und geplanten (Silobauten
- ~~).~~ ~~Ausserdem wird der~~ Der Baubereich 3 wird gegen Norden um 9-10 m und, gegen Süden um rund 30-27 m und gegen Westen um 7 m erweitert. Somit liegt der Baubereich 3 neu auf den BR-Parzelle 541, BR-Parzelle 630 und Parzelle 607 (schmaler Streifen zwischen 541 und 630).:-

Übersicht Baubereiche



Freihalte- und Übergangszone

Die Freihalte- und Übergangszone wird erweitert und verläuft an der westlichen Perimetergrenze des Baubereichs 4 und 5.

Bepflanzung

Die geplanten Hecken, Bäume und Gehölze auf den verschiedenen Bepflanzungsflächen (Bestehende Hecken mit Bäumen, Bepflanzung mit 3 m breiter Hecke, Gehölzneupflanzung, Bepflanzung mit Hochstammbäumen) wurden mittlerweile mehrheitlich realisiert. Daher werden die Flächen zusammengefasst und als „Bestehende Hecken ~~und Bäume~~“ bezeichnet.

Einzig an der östlichen Perimetergrenze (nördlich von Baubereich / ~~Baufeld~~ 2) fand keine Bepflanzung statt. Diese Fläche wird der ~~Verkehrsfläche-Erschliessungsfläche (privat)~~ zugewiesen.

Rodungsfläche und Ersatzfläche Hecke

Zur Erschliessung der Parzelle Nr. 402 via Detailerschliessungsstrasse ist der Eingriff in die Hecke erforderlich (vgl. Verkehrsfläche (privat) neu). Die Rodungsfläche sowie die Fläche für die Ersatzpflanzung sind im Überbauungsplan als Festlegung bezeichnet.

Fahrfläche zu Detailerschliessungsstrasse	Die bestehende Fahrverkehrsfläche liegt mehrheitlich in der Parzelle 1112 und ist im Eigentum der Gemeinde. Dieser Teil wird neu als Detailerschliessungsstrasse bezeichnet. Die übrige Fahrverkehrsfläche in der Parzelle 607 wird der als Erschliessungsbereich festgelegt. Verkehrsfläche (privat) zugewiesen.
Verkehrsflächen-Erschliessungsbe- reich(privat)	Mehrere Flächen angrenzend an die Baubereiche werden neu der dem Erschliessungsbereich Verkehrsfläche (privat) zugewiesen.
Erschliessungsbereich neu	Zur Erschliessung der Parzelle Nr. 402 wird der Erschliessungsbereich neu festgelegt (vgl. Art. 14 ÜO-Vorschriften).
Areal Bahnverlad	Die Flächen <i>Mögliches Areal für Bahnverlad</i> und <i>verlängertes Industriegleis</i> sowie der Hinweis <i>bestehendes Industriegleis</i> werden aufgehoben (vgl. Kapitel 3.2).
Uferpfad	Aufgrund der Anpassung des ÜO-Wirkungsperimeters ist der Uferpfad nicht mehr Teil der Überbauungsordnung „Aufschüttparzelle“. Der Pfad liegt innerhalb der Gemeindeparzelle der Saane und ist dadurch für die öffentliche Nutzung gesichert.

Legende**Festlegungen**

- ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 1 Baubereich
- - - Wald-Baulinie I
- - - Wald-Baulinie II
- - - Pufferstreifen
- - - Freihaltekorridor
- Freihalte- und Übergangsbereiche
- Bestehende Hecken
- Rodungsfläche Hecke
- Ersatzfläche Heckenbepflanzung
- Detailerschliessungsstrasse
- Erschliessungsbereich
- Erschliessungsbereich
- Anschlussbereich Kantonsstrasse
- Zu- und Wegfahrt
- Beschränkte Wegfahrt (gemäss Art. 12)
- Trennbereich Verkehrsführung
- Saanezugang

Hinweise

- Bestehende Wald-Baulinie
- Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz
- Gewässerraumlinie gemäss Zonenplan Gewässerraum
- Uferpfad
- Wanderweg (gemäss Sachplan) innerhalb / ausserhalb ÜO
- Strassenabstandslinie
- Wald
- Gewässer offen
- Bestehende Bauten
- 607 Parzellen
- (1084) Baurechtsparzellen



3.24.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden neu erlassen, damit sie umfassend überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten angepasstentsprechen. Im folgenden Abschnitt sind die wichtigsten Neuerungen Änderungen der Vorschriften aufgeführt. Neben inhaltlichen Änderungen wurden Die Bestimmungen der Überbauungsordnung wurden zudem gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst.

Artikel 4: Inhalt des Überbauungsplans

Die Ergänzungen und Streichungen im Artikel 4 betreffen den Inhalt des Überbauungsplanes:

- Umformulierung und Ergänzung der Baubereiche 4 und 5 (Lemma 2)
- Ergänzung «Lage der Freihalte- und Übergangszone» (neu Lemma 3)
- Streichung Lage des Staatsstrassenanschlusses»
- Streichung Teilsatz „und des Industriegleises“ (Lemma 5); Der Vermerk auf das Industriegleis wird hinfällig, da die Industriegleis-Erschliessung des Saaneufers aufgehoben wird.
- Streichung freizuhaltendes Areal für einen Bahnverlad; Der Vermerk wird durch Streichung von Art. 14 hinfällig.
- Ergänzung Verkehrsfläche (privat)
- Ergänzung „sowie die Lage des Uferpfades“

Artikel 6: Art der Nutzung

Die Bestimmungen zur Art der Nutzung wird mehrheitlich übernommen. Folgende Ergänzungen werden aufgenommen:

- Neben produktionsorientierten sind neu auch verarbeitende Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen.
- Neu sind auch Lagerflächen, die zu einem produktionsorientierten oder verarbeitenden Betrieb gehören, gestattet.

Die Präzisierungen erfolgen aufgrund des Bauprojekts der LANDI Bern-West und in Rücksprache mit dem Regierungstadthalteramt. Das Projekt der LANDI Bern-West, als verarbeitender Betrieb, entspricht somit der angepassten Art der Nutzung.

Artikel 7: Baupolizeiliche Masse

Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe (Fh tr/ gi) wird für die Baubereiche neu festgelegt.

- Für den Baubereich 1 gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von 10.5 m auf einem drei Meter Streifen entlang der Wald-Baulinie und der restlichen Baubereichsfläche eine Fassadenhöhe traufseitig von 13.5 m. zudem gilt für den Baubereich 1 wie bisher eine Fassadenhöhe giebelseitig von 16.5 m.
- Für die Baubereiche 2,3 und 4 gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von 13.5 m und giebelseitig von 16.5 m (wie bisher Baubereiche 2 und 3).
- Für den neuen Baubereich 5 (Silobauten) gilt eine giebelseitige Fassadenhöhe von 25.0 m (entspricht Höhe best. Silobauten).
- Technisch bedingte Dachaufbauten bis 2 m über der giebelseitigen Fassadenhöhe sind zugelassen.

Artikel 12: Erschliessung / Trennbereich Verkehrsführung	Im Artikel 12 werden die Inhalte zur Erschliessung der Überbauungsordnung definiert. Dies umfasst folgende Festlegungen: - Anschlussbereiche A-D zur Kantonsstrasse - Entflechtung der Zu- und Wegfahrten mit baulichen Massnahmen (Trennbereich Verkehrsführung) - Arealinterne Erschliessung innerhalb Strassenabstand - Realisierungszeitpunkt der baulichen Massnahmen bzw. Erschliessung Im Arealanschluss müssen die beiden Zu- und Wegfahrtsbereiche mit teils baulicher Massnahmen entflochten werden.
Artikel 14: Erschliessungsbereich neu	Der Erschliessungsbereich neu dient der (teilweisen) Erschliessung des Verkehrs des Baubereichs 2.
Artikel 13 15: Freihalte- und Übergangszone	Die Freihalte- und Übergangszone besteht neu auch östlich entlang der Detailerschliessungstrasse mit dem Wanderweg.
Aufhebung b Bisheriger Artikel 14: Bahnverlademöglichkeit	Der bisherige Artikel 14 wird aufgehoben, da die bestehende Gleisanlage bereits zurückgebaut ist und die Überbauungsordnung schon länger als zehn Jahre in Kraft ist. Im Rahmen dieser Planung wird die Freihaltung des Areals für den Bahnverlad aufgehoben.
Artikel 17: Hecken	Der Artikel zu den Hecken wird mit Bestimmungen zur Rodung und Ersatzpflanzung sowie die Nutzung standortheimischer Pflanzen ergänzt.
Artikel 16 19: Lagerung und Zwischendeponierung	Neu wird im Artikel 16 festgelegt, wo die Lagerung von Material und das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen nicht zulässig ist.
Artikel 17 20: Ersatzmassnahmen Reptilien	Im Artikel 17 20 sind die Ersatzmassnahmen für die Reptilien und Amphibien festgelegt.
Artikel 26 : Aufhebung	Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neufassung der Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan werden die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan «Aufschüttparzelle» vom 29. April 1992 aufgehoben.

4.5. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Das geplante Bauvorhaben wirkt sich auf das Orts- und Landschaftsbild wie folgt aus: - Die Silobauten weisen eine Höhe von 25 m auf. Die Höhen der neuen Silos orientieren sich an den bestehenden angrenzenden Silobauten. Dadurch bilden die neuen Silos mit den bestehenden Anlagen eine räumliche Einheit. Auf die Festlegung für eine betriebswirtschaftlich nützlichere Silohöhe (ca. 40 m) wird verzichtet. - Der Ersatzneubau der Halle mit einer Gebäudelänge von 55 m und einer Gebäudebreite von 20 m wirken sich nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild aus, da der Standort der Halle nicht gut einsehbar ist (umgeben von Silos im Süden und Bäumen im Osten) und die gleiche Gebäudehöhe wie das bisherige Gebäude aufweisen wird. - Dank der Konzentration von Silobauten bei diesem Standort kann der
--	--

Bedarf für Getreideannahmeanlagen in der Region gedeckt werden, so dass kein neuer Standort mit Silos benötigt wird. Die Weiterentwicklung des bestehenden Standorts hat zur Folge, dass neue Gebäude und Anlagen auf bereits versiegelten Flächen realisiert werden und der Ausbau somit nur minimale Auswirkungen auf Natur und Umwelt mit sich bringt.

Reptilienstandort

Die geplanten Silos im Baubereich Nr. 5 wirken sich durch den erwarteten Schattenwurf in den Morgenstunden negativ auf einen Reptilienlebensraum von regionaler Bedeutung aus (schützenswertes Biotop gemäss Art. 14. Abs. 3 und 4 NHV). Aufgrund der Standortgebundenheit ist keine Verschiebung der Silos möglich. Eine Reduktion der Gebäudehöhe ist aus betrieblicher Sicht nicht möglich. Deshalb wird die Beeinträchtigung des Reptilienlebensraums mit angemessenen Ersatzmassnahmen kompensiert und grundeigentümerverbindliche verankert.

5.6. Planerische Beurteilung und Würdigung

Übereinstimmung mit Zielen der Gemeinde und zeitgemässe Anpassung

Die Neufassung der UeO stimmt mit den Zielen des Gemeinderates überein, gute Voraussetzungen für das lokale Gewerbe zu erhalten. Weiter wird durch die Aufhebung des Industriegleises und der entsprechenden Möglichkeit eines Bahnverlads im Norden Laupens im Zuge der Verlegung des Bahnhofs nach Süd-Osten die baurechtliche Grundordnung an die aktuellen Bedürfnisse bzw. an die bestehenden Erschliessungsinfrastrukturen angepasst.

Entwicklung LANDI Bern-West

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens der LANDI Bern-West. Durch die Erweiterung ihrer Gebäude kann die Genossenschaft ihre Strukturen an ihrem heutigen Standort langfristig sichern, was der Genossenschaft und der lokalen Wirtschaft von Laupen zu Gute kommt.

Die neuen Silobauten bieten die Möglichkeit für den Kapazitätsausbau. Die geplanten neuen Silos erfüllen die betriebswirtschaftlichen Anforderungen für das Getreideannahmezentrum. Zudem kann der Ausbau auf einem bereits eingezonten Areal realisiert werden, was dem Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutz des Kulturlandes und der Landschaft dient.

Verbesserung Verkehrssituation zur Kantonsstrasse

Die heutige verkehrliche Situation bei Zu- und Wegfahrten bei der Parzelle 402 entspricht nicht den kantonalen Sicherheitsanforderungen. Mit der Neufassung der vorliegenden UeO werden die Voraussetzungen geschaffen, die Verkehrssicherheit bei der Kantonsstrasse zu erhöhen.

6.7. Verfahren

Ordentliches Verfahren	Es wird ein ordentliches Verfahren mit Neufassung der UeO gemäss Art. 93 angestrebt (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Genehmigung AGR).
Vorprüfung	Die Unterlagen wurden im Juni 2021 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes wurde am 31. Januar 2022 der Gemeinde zugestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht ergänzt bzw. angepasst: - Ergänzung bezüglich verkehrlicher Erschliessung im Anschlussbereich der Überbauungsordnung im Erläuterungsbericht (Kap. 1.3 und Anhang von Kontextplan), ÜO-Plan und ÜO-Vorschriften (Art. 12) - Ergänzung Erläuterungen zu den Themen Gewässerraum, Naturgefahren, Hecken und Ufer-&Feldgehölz, Störfallvorsorge im Erläuterungsbericht (Kap. 2.4-2.7) und ÜO-Vorschriften (Art. 14, 16) - Erläuterungen zum Reptilienschutz für geschützte Arten und Lebensräume am Saaneufer im Erläuterungsbericht (Kap. 2.6) und ÜO-Vorschriften (Art. 17).
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage fand vom 27. April 2023 bis am 29. Mai 2023. Das Geschäft wurde am 27. April im amtlichen Anzeiger Laupen publiziert. Es gingen keine Einsprachen ein
Beschluss Gemeinderat	Der Gemeinderat hat das Geschäft am 7. August 2023 beschlossen.
Genehmigung AGR	Das Planungsgeschäft wurde im August 2023 zur Genehmigung beim AGR eingereicht. Das AGR weist im Genehmigungsschreiben vom 23. Juli 2024 darauf hin, dass gewisse Inhalte noch nicht genehmigungsfähig sind und angepasst werden müssen. Die betroffenen Inhalte wurden mit den zuständigen kantonalen Ämtern aufgearbeitet und in den Planungsinstrumente angepasst. Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen: - Um eine rationelle und sichere Erschliessung der Parzelle 402 umzusetzen, wurden folgende Inhalte in der Überbauungsordnung festgelegt: - o Anschlussbereich Kantonsstrasse C und D inkl. Zu- und Wegfahrt - o Erschliessungsbereich neu - o Rodungs- und Ersatzfläche Hecke - o Trennbereich Verkehrsführung auf der Parzelle 402 - Anpassung Baubereich 3 für Bauprojekt LANDI Bern-West (Ergänzung Aufnahmegasse) - Anpassung Art der Nutzung für Bauprojekt LANDI Bern-West (Ergänzung «verarbeitender Betrieb») - Ergänzung Wald-Baulinie II für die Festlegung von Silobauten im Baubereich 5

Anhang 1:

Konzept verkehrliche Erschliessung **LANDI Bern-West**
(Kontextplan AG, 19.12.2022)

Laupen, Landi Erschliessung Getreideannahmezentrum



Factsheet

Verfasser: Gilles Leuenberger [gilles.leuenberger@kontextplan.ch]

19.12.2022

Ausgangslage

Die Genossenschaft LANDI Bern-West passt ihre regionale Getreideannahmestrategie an und wird ihre Tätigkeiten am Standort Laupen konzentrieren. Deshalb sollen die Kapazitäten und Gebäude beim Getreideannahmezentrum erweitert werden. Der Ausbau umfasst neue Siloanlagen und eine neue Halle für diverse Nutzungen. Die neuen Bauten und Anlagen sollen auf den Baurechtsparzellen Nr. 128 und 541 realisiert werden.

Das Areal liegt im Industriegebiet und ist über die Gemeindeeigene Stichtrasse (ohne Namen) sowie direkt über die Kantonsstrasse erschlossen. Im Industriegebiet befinden sich neben der Landi noch weitere Gewerbe wie Kompotoi, Muldenservice, Habegger, div. Garagen sowie ein Reitplatz.



Abbildung 1: Übersicht
©swisstopo

Die Anlieferung sowie der Wegtransport der Güter erfolgt mit grossen Fahrzeugen (Traktoren mit Anhänger / 40 t), welche über die Erschliessungsstrasse im Industriegebiet ins Gelände fahren und direkt über die Kantonsstrasse das Gelände verlassen. Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich wie heute, die Ein-/Ausfahrt zur Bernstrasse soll aber etwas verkleinert werden.

Heute erfolgt die Anlieferung von der Murtenstrasse über die namenlose Gemeindeerschliessung, als auch direkt zur Südseite der Anlage. Die Getreideannahme erfolgt der blauen Linie entsprechend durch die Einfahrt zwischen den Gebäuden 45 / 49 von Norden her. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit zwischen den Gebäuden 45 & 49 mit Anhängerzügen zu warten. Das Be-/Entladen der Getreidetransporte kann bis zu 30 Minuten dauern - auf diese Weise behindern wartende Fahrzeuge nicht den Rampenzugang. Mit dem Umbau soll sich die Situation grundsätzlich nicht ändern.

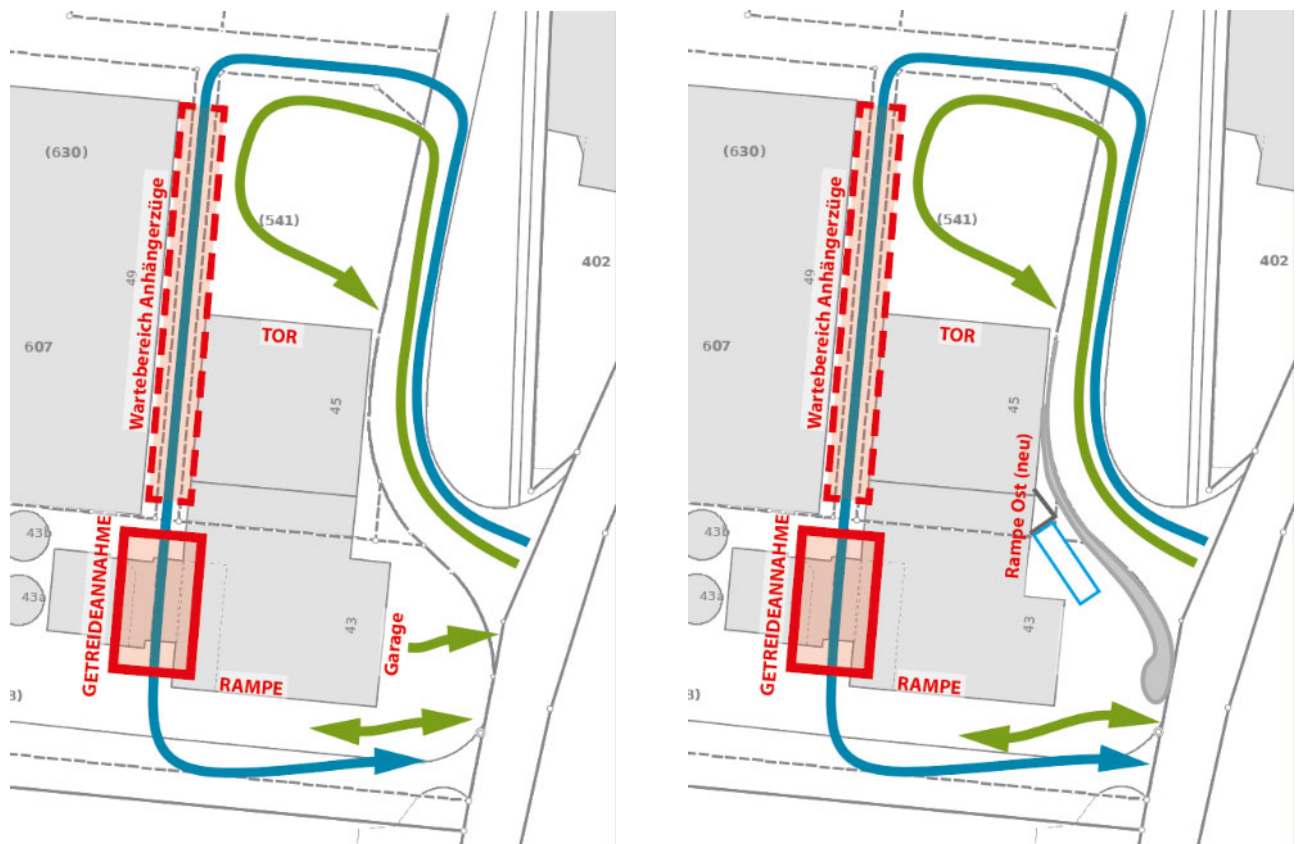


Abbildung 2: Anlieferung (Heute / Zukunft)

Die Lieferung von weiteren Waren wie Futtersäcke/Paletten erfolgt grossmehrheitlich mit Lieferwagen über das südseitige Tor beim Gebäude 45. Kleine Abholungen durch Landwirte erfolgen teilweise über die Rampe auf der Südseite (grüne Linie).

Aufgrund der verwendeten Anhängerzüge und der Lage der bereits bestehenden Bauten ist es nicht möglich den Arealanschluss auf eine Stelle zu konzentrieren. Aus verkehrlicher Sicht ist die Beibehaltung des bestehenden Verkehrsablaufs zu empfehlen. Um die Übersicht und die klare Verkehrsführung zu verbessern ist aber eine Verkleinerung des Anschlusses an die Kantonsstrasse angezeigt.

Anschluss Murtenstrasse

Die Landi / Getreideannahmestelle schliesst im Bereich der Nr. 43 direkt an die Murtenstrasse. Der ganze Vorplatzbereich ist dabei überfahrbar und die Zu-/Wegfahrt ist nicht klar geordnet. Durch die geplante Aufhebung der Rampe zur Garage (rechts im Bild) besteht nun die Möglichkeit die südliche Arealzufahrt gegen den Strassenteil der Gemeinde abzutrennen (siehe Bilder unten).



Abbildung 3: Zufahrt Areal (Süd, 2022)

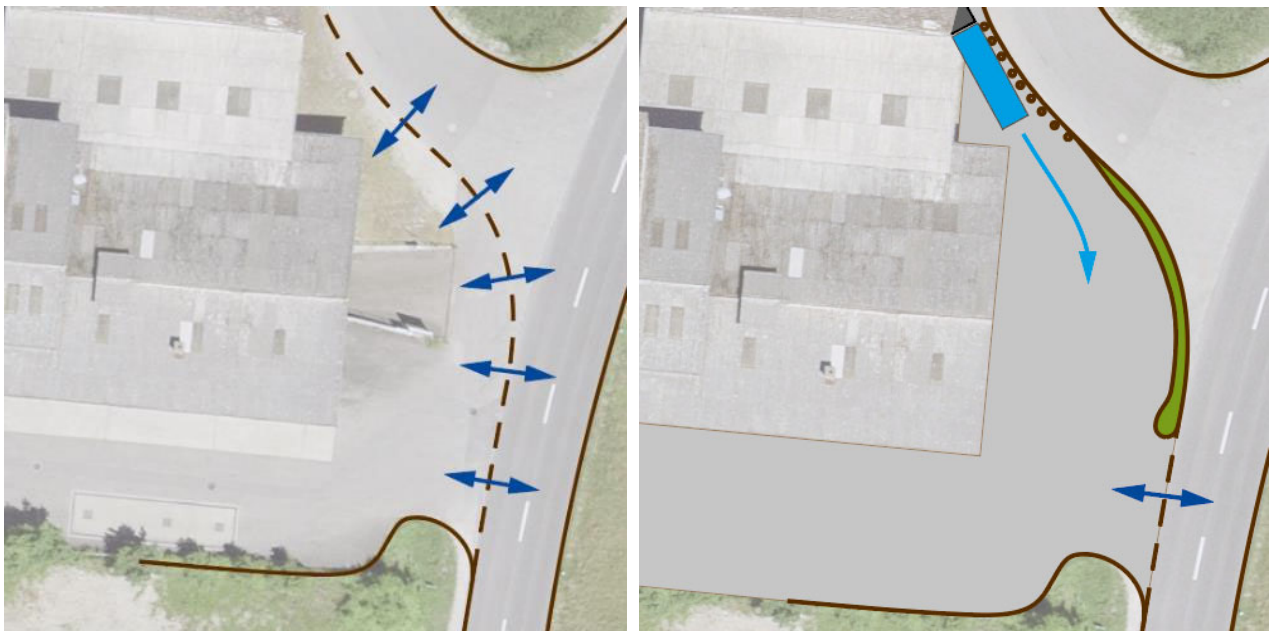


Abbildung 4: Zufahrt Areal Skizze (Süd, heute/geplant)

Durch die Aufhebung der Garage kann nun ein von der Gemeindestrasse getrennter Anschluss an die Kantonsstrasse erfolgen. Die Trennung kann durch die Anbringung eines Grünbereichs erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser eine genügende Breite aufweist (>1.50 m) um das Überleben von Pflanzen zu sichern. Ungeachtet von der gewählten Lösung müssen die notwendigen Sichtweiten eingehalten werden (max. Höhe 0.60 m). Eine neue Verladerrampe (blau) ist ausschliesslich über den direkten Arealanschluss über die Kantonsstrasse erreichbar.



Verworfenne Varianten

Erste Überlegungen verfolgten den Ansatz, das Areal nur über einen Zugang zu erschliessen. Schnell zeigte sich, dass dies aufgrund der verwendeten grossen Fahrzeuge nicht möglich war. Die dafür zusätzlich notwendigen Warteräume waren mit der bestehenden Gebäudesetzung auf dem Areal nicht realisierbar.

Weiter wurde die Möglichkeit untersucht, die Ausfahrt auf der Südseite nicht direkt auf die Kantonsstrasse, sondern zuerst über die Gemeindestrasse zu führen. Aufgrund des notwendigen Platzes zur Sicherstellung der Fahrwege (Überschleppen) wäre der Arealanschluss eher kritischer geworden, als dass die Situation verbessert würde.

Verkehrsaufkommen Lieferverkehr

Die Anzahl Fahrten bleibt mit dem Ausbau etwa gleich wie heute, der Abtransport mit 40 t Sattelschleppern erfolgt in Zukunft aber über einen etwas längeren Zeitraum übers Jahr verteilt. Insgesamt werden über das Jahr verteilt 5'000 t Getreide durch landw. Fahrzeuge angeliefert und auch 5'000 t Getreide durch LKW zur Weiterverarbeitung wieder abgeholt.

An Spitzentagen zur Erntezeit erfolgt die Anlieferung zwischen 6 – 23 h dabei werden jeweils 20 Fahrzeuge erwartet (1-2 / h). = 40 Fahrten.

Zusätzlich zum Getreidetransport erfolgt die Logistik für weitere Futtermittel etc. (Palettiert oder in Säcken). Dabei fallen zusätzliche 8 Fahrten /Tag an.

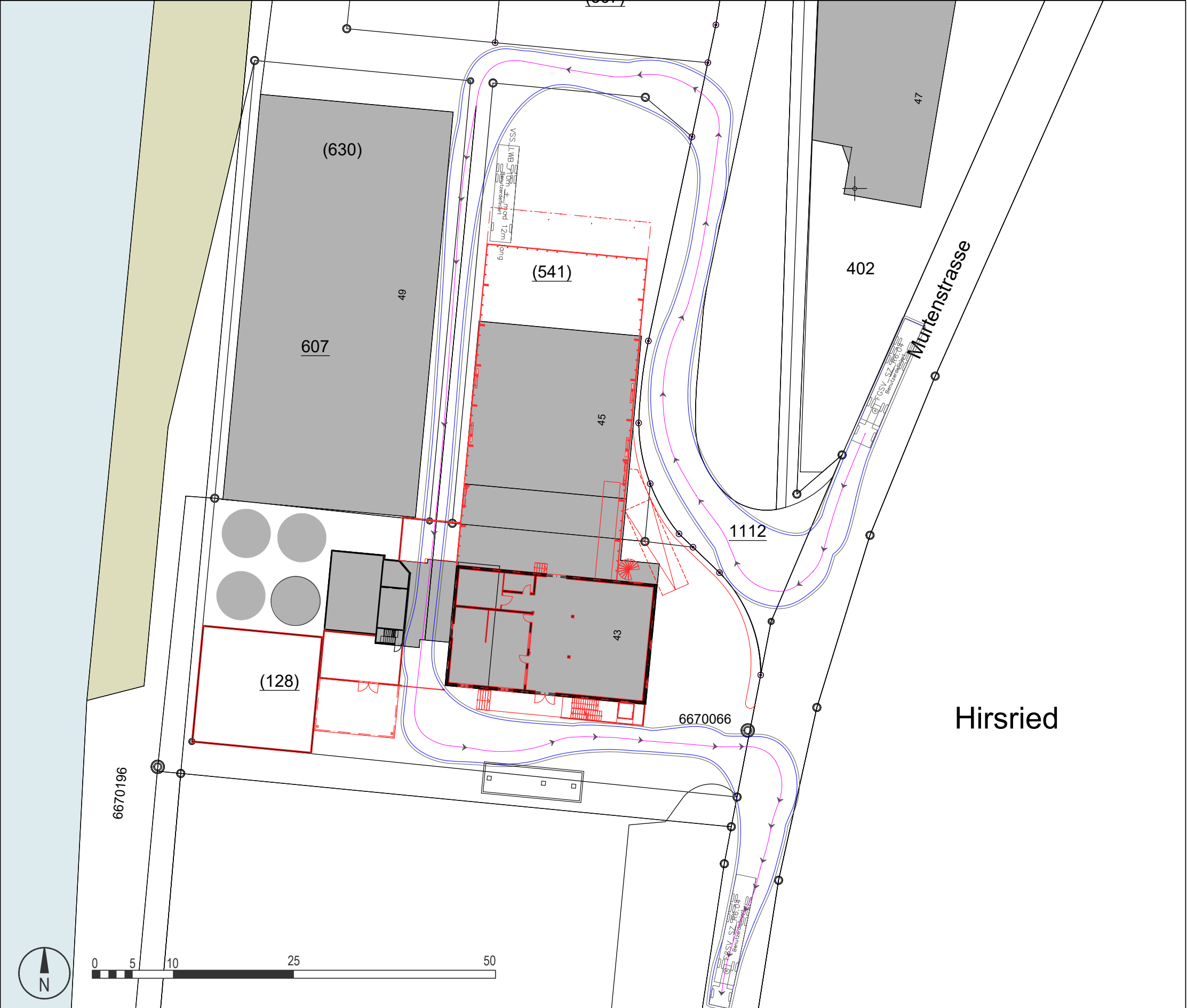
Das Aufkommen ist selbst zu Spitzentagen mit ca. 50 Fahrten beim Schwerverkehr nicht relevant für die Leistungsfähigkeit am Knoten – vorausgesetzt das Areal ist so organisiert, dass keine Fahrzeuge auf der Kantonsstrasse warten müssen.

Fazit

Mit der Neugestaltung des Arealanschlusses zur Kantonsstrasse hin wird die Situation gegenüber heute klarer strukturiert. Manöver zum Wenden von Fahrzeugen müssen dadurch künftig weitestgehend auf dem Areal stattfinden. Insbesondere die Aufhebung der Garagenzufahrt erlaubt eine bessere Nutzung des Vorplatzes und sollte aus diesem Grunde in der Konzeption beibehalten werden. Die Analyse hat zudem gezeigt, dass eine Erstellung der Rampe Ost technisch zu realisieren ist. Die Unterschreitung des Strassenabstandes zur Gemeindestrasse muss mit der zuständigen Bewilligungsbehörde im Detail besprochen und in der Folge ein entsprechendes Ausnahmegesuch eingereicht werden.

Pläne Anhang

- Arealanschluss: Fahrgeometrie Sattelschlepper Variante 1a – Ausfahrt Kantonsstrasse, exkl. Parkierung / verworfen
- Arealanschluss: Fahrgeometrie Sattelschlepper Variante 1b – Ausfahrt Kantonsstrasse, inkl. Parkierung / geplant
- Arealanschluss: Fahrgeometrie Sattelschlepper Variante 2 – Ausfahrt Gemeindestrasse / verworfen
- Arealanschluss: Fahrgeometrie LWB Rückwärts Parkieren – Rampe Ost / geplant
- Zufahrt Lager Nord: Fahrgeometrie Sattelschlepper Parkieren Variante 1 – Machbarkeit aufgezeigt
- Zufahrt Lager Nord: Fahrgeometrie Sattelschlepper Parkieren Variante 2 – Machbarkeit aufgezeigt



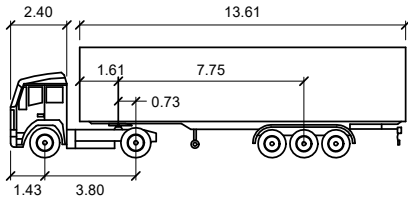
Kennwerte

Begegnungsfall:	Ein- / Ausfahrt Sattelschlepper
Geschwindigkeit:	5km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

Legende

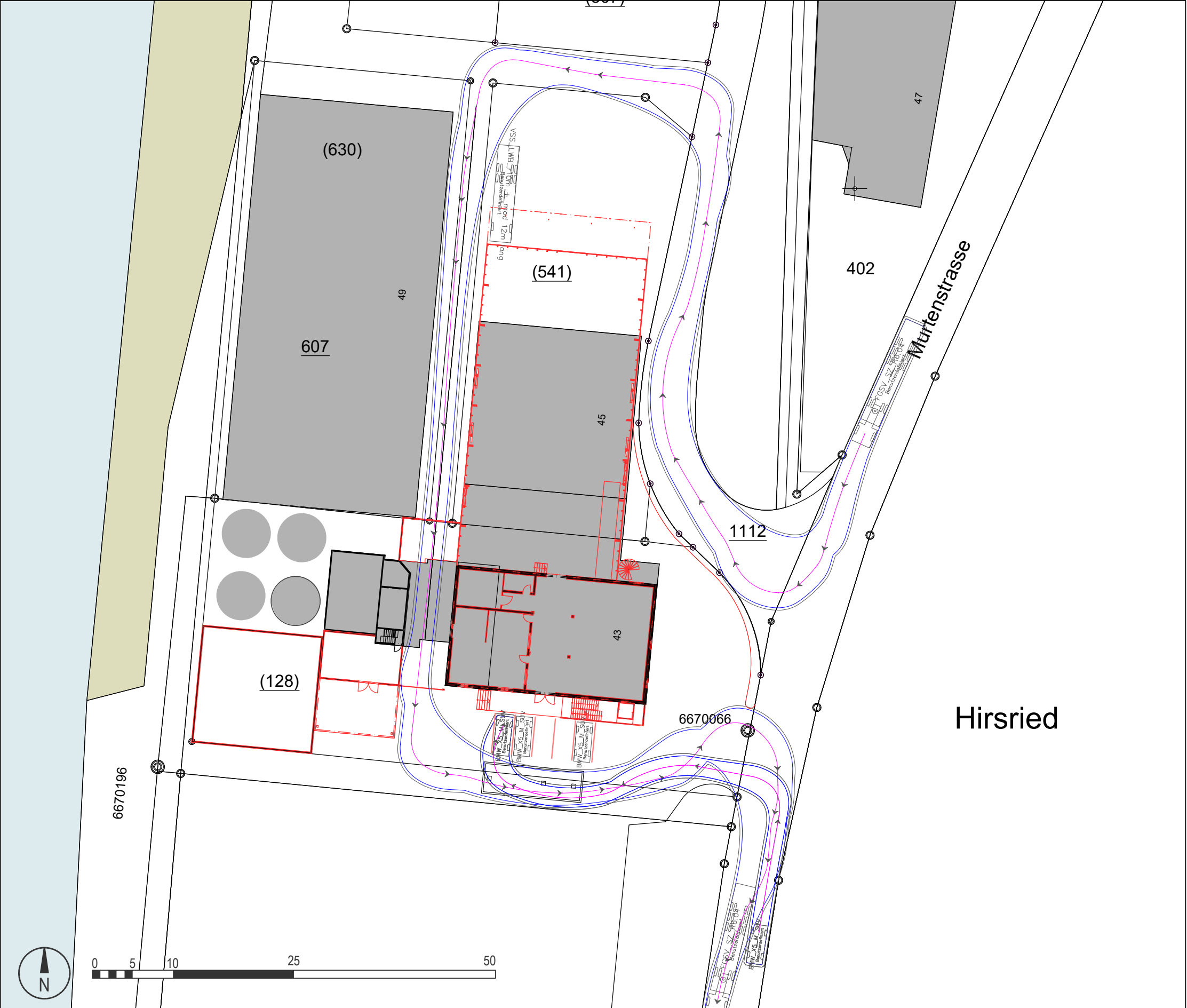
	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

Fahrzeugprofil



FGSV_SZ_R6.04	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.50	Zeit zw. max. Lenkeinschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel : 39.0
Spurbreite inkl Reifen der Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl Reifen des Anhängers	: 2.50	

Hirsried



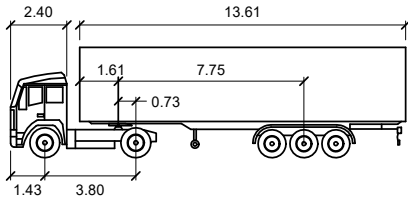
Kennwerte

Begegnungsfall:	Ein- / Ausfahrt Sattelschlepper
Geschwindigkeit:	5km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

Legende

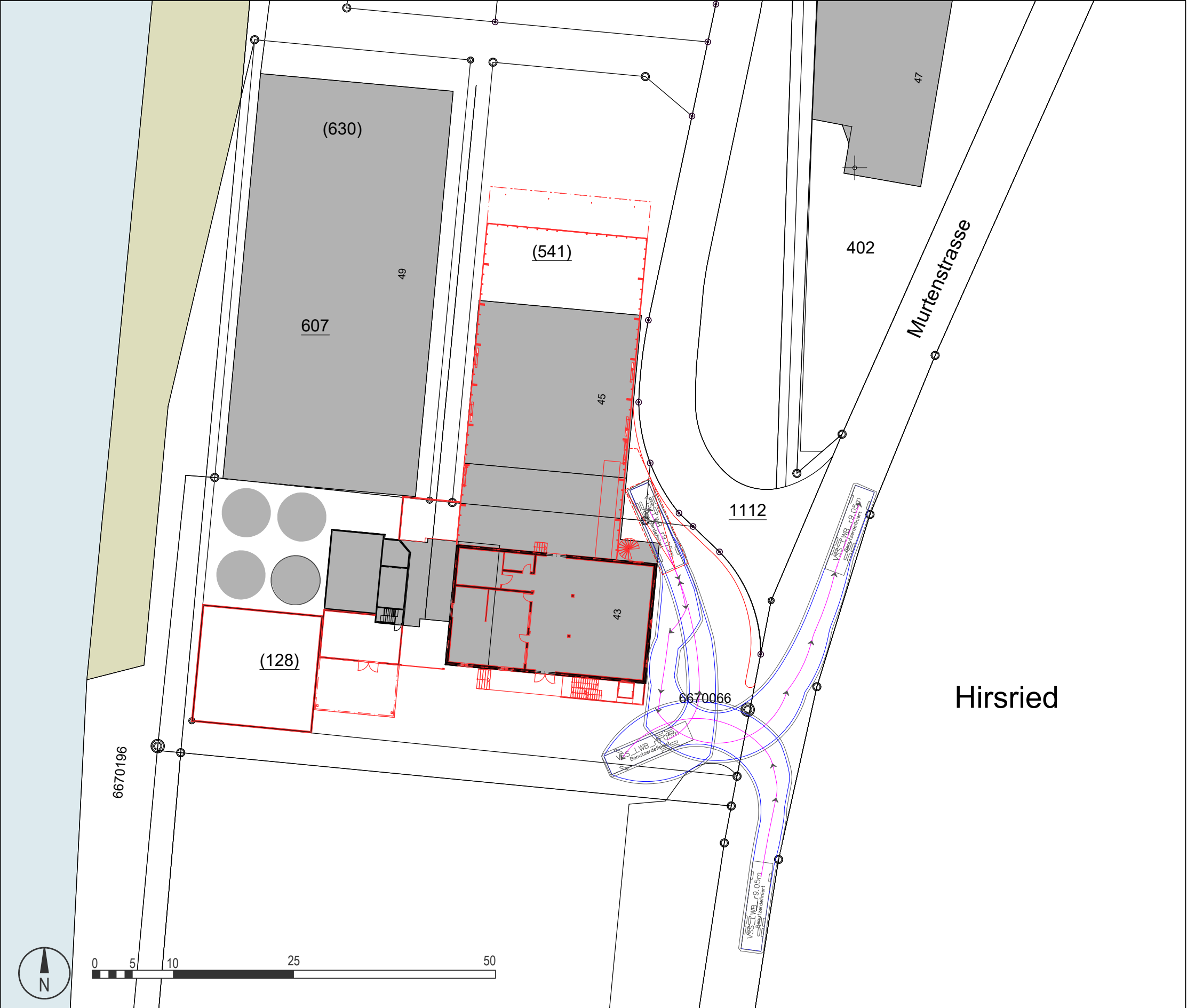
	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

Fahrzeugprofil



FGSV_SZ_R6.04	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.50	Zeit zw. max. Lenkeinschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel : 39.0
Spurbreite inkl Reifen der Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl Reifen des Anhängers	: 2.50	

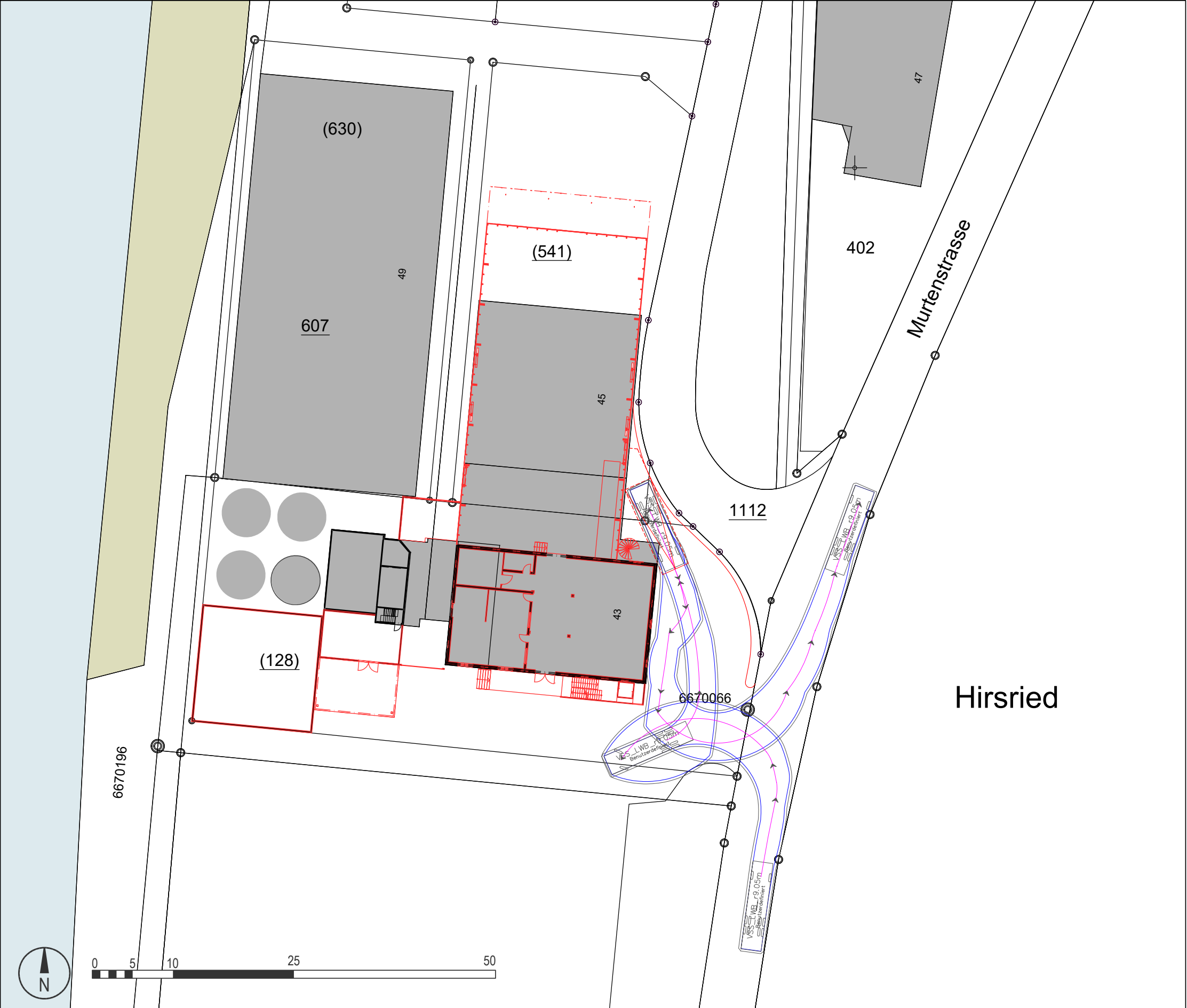
Hirsried



Kennwerte	
Begegnungsfall:	LWB rückwärts parkieren
Geschwindigkeit:	6km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

Legende	
	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

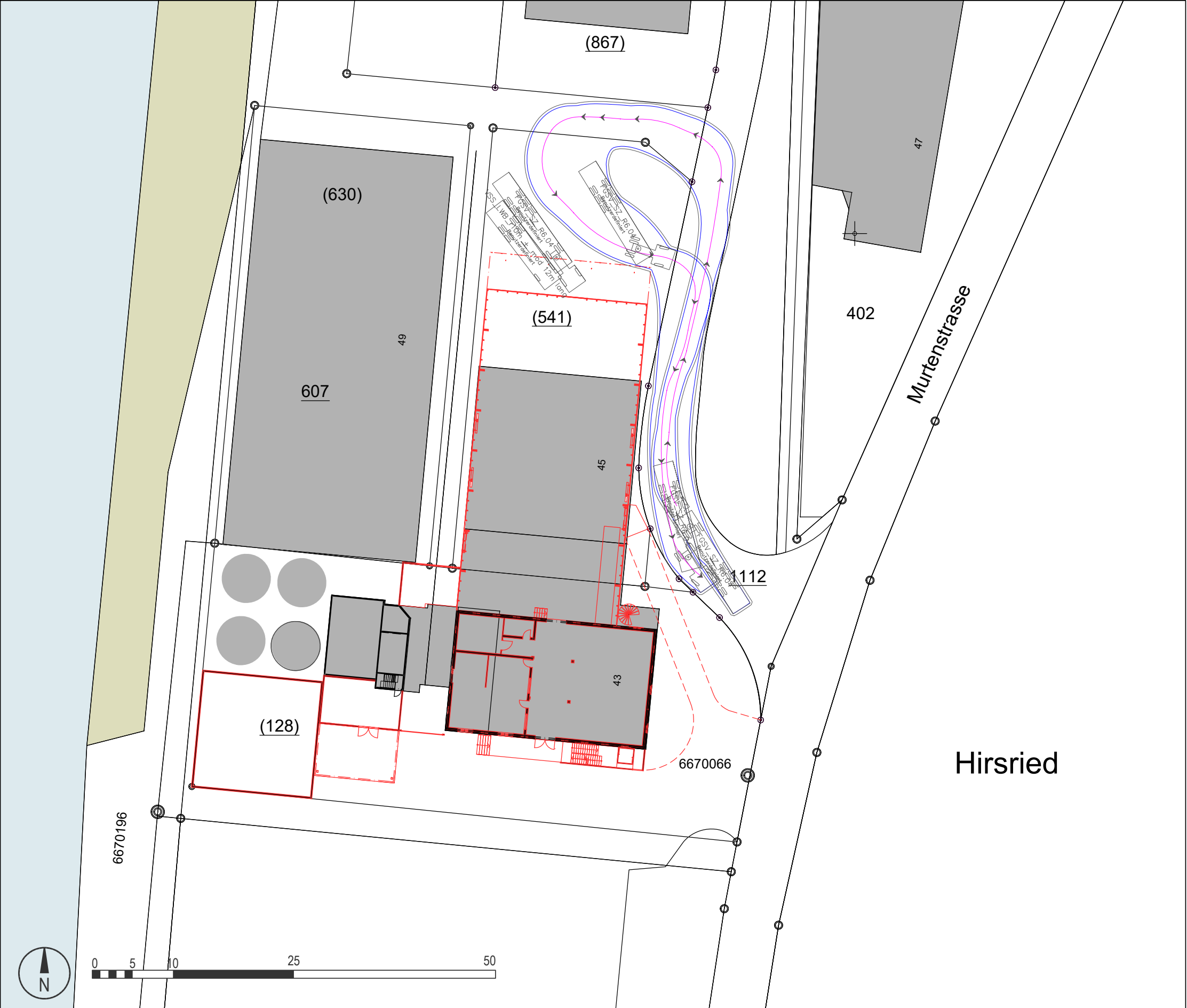
Fahrzeugprofil	
VSS_LWB_r9.05m	Meter
Breite	: 2.50
Spurbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 43.2



Kennwerte	
Begegnungsfall:	LWB rückwärts parkieren
Geschwindigkeit:	6km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

Legende	
	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

Fahrzeugprofil	
VSS_LWB_r9.05m	Meter
Breite	: 2.50
Spurbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. max. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 43.2



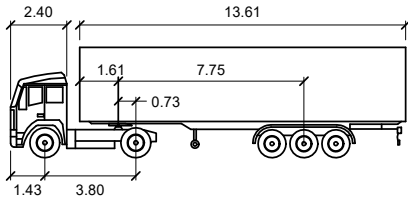
Kennwerte

Begegnungsfall:	Parkierung Sattelschlepper
Geschwindigkeit:	6km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

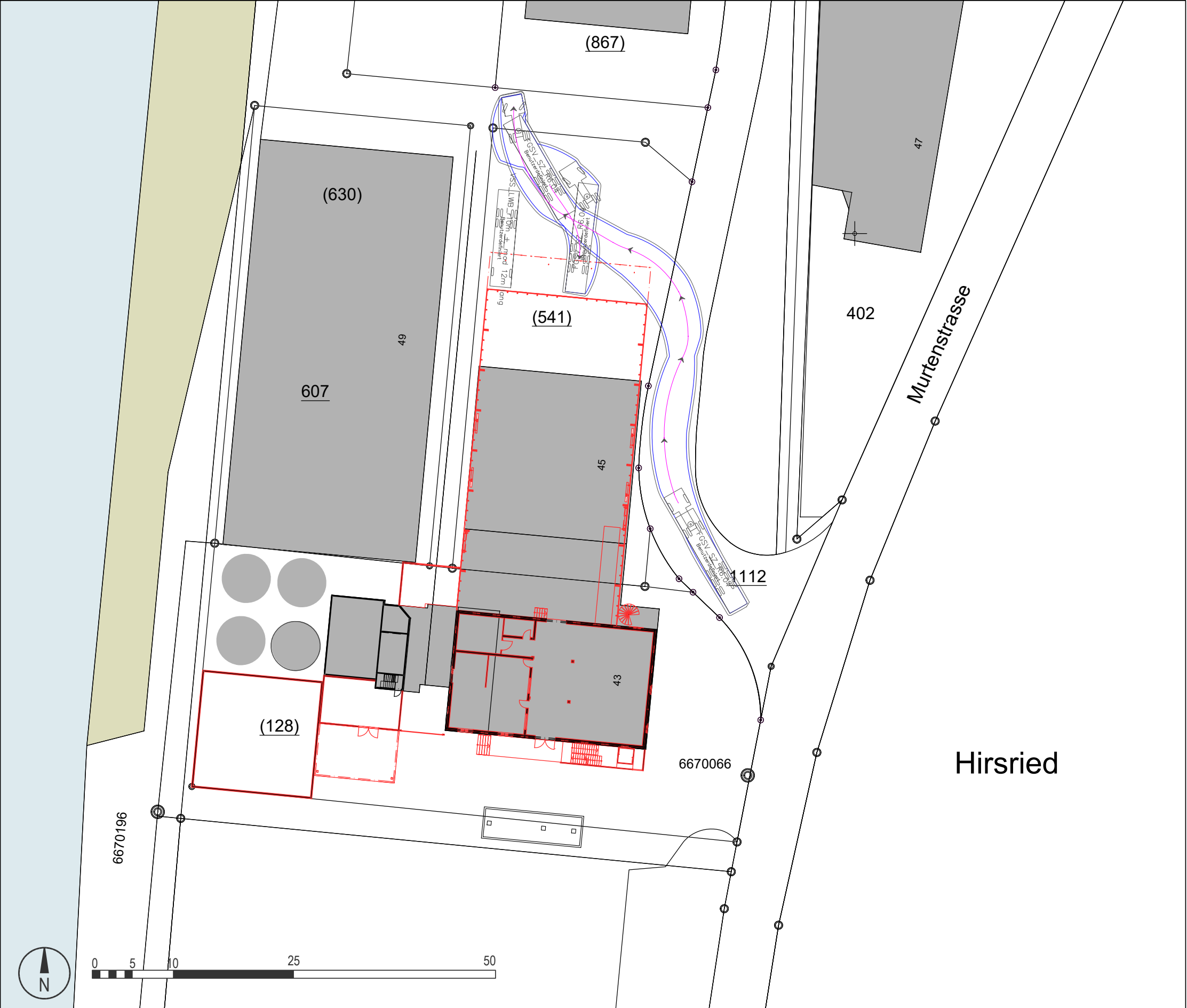
Legende

	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

Fahrzeugprofil



FGSV_SZ_R6.04	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.50	Zeit zw. max. Lenkeinschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel : 39.0
Spurbreite inkl Reifen der Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl Reifen des Anhängers	: 2.50	



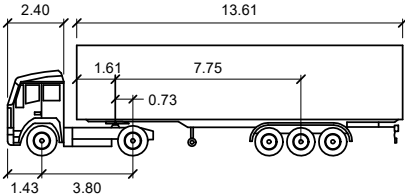
Kennwerte

Begegnungsfall:	Parkierung rückwärts Sattelschlepper
Geschwindigkeit:	5km/h
Erläuterungen:	- keine nennenswerten Schwierigkeiten - ...

Legende

	Fahrtrichtung
	Achse Fahrzeug
	Reifen / Reifenprofil
	Fahrzeugkarosserie
	Sicherheitsabstand Karosserie

Fahrzeugprofil



FGSV_SZ_R6.04	Meter	
Breite Zugmaschine	: 2.50	Zeit zw. max. Lenkeinschlägen : 6.0
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel : 39.0
Spurbreite inkl Reifen der Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel : 76.0
Spurbreite inkl Reifen des Anhängers	: 2.50	

Hirsried



Kennwerte

Grundlage:	VSS SN 640 273a
Geschwindigkeit:	60km/h
Beobachtungsdistanz:	3.00 Meter, Innerorts
Abstand Fahrzeug zum rechten Fahrbahnrand:	1.50 Meter
Knotensichtweite:	rechts: 80 Meter; links: 80 Meter
Erläuterungen:	- Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen frei zu halten. - Die Augenhöhe befindet sich je nach Verkehrsteilnehmer zwischen 1.00m und 3.00m.

Legende

	Fahrzeuge
	Beobachtungspunkt
	Sichtlinie
	Sichtfeld

Anhang 2:
Konzept Erschliessung Parzelle 402
(Kontextplan AG, 26.06.2025)



Laupen – Erschliessung Parzelle 402 der UeO Aufschüttparzelle

26.06.2025, Cornelia Graf, Gilles Leuenberger

Ausgangslage und Ziel

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt der Genossenschaft Landi Bern-West wurde 2021 das Verfahren zur Änderung des Zonenplans und des Baureglements «ZPP Aufschüttparzelle und ZPP Tanklager und Schöpfe» mit anschliessender Neufassung der Überbauungsordnung (UeO) «Aufschüttparzelle» gestartet.

Im Genehmigungsschreiben des kantonalen Amtes für Raumordnung (AGR) vom 23. Juli 2024 ist ein Genehmigungsvorbehalt zum Thema Erschliessung formuliert: Es fehle ein Zu- und Wegfahrbereich bzw. die Verbindung zur Gemeindestrasse. Gemäss rechtsgültiger ZPP vom 16.08.2013 sei die Erschliessung vollständig über die Gemeindestrasse zu führen. Zudem werde pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Überbauungsordnungen werden vom AGR in dieser Hinsicht grundsätzlich wie Grundstücke beurteilt. Das bedeutet für die Parzelle 402, dass sie künftig nur noch über die Gemeindestrasse erschlossen werden könnte.

Abklärungen mit der Gemeinde Laupen, den zuständigen kantonalen Stellen und der Grundeigentümerschaft gefolgt von einem Variantenstudium möglicher Erschliessungslösungen haben ergeben, dass mit dem heutigen, betrieblich notwendigen Anlieferungskonzept die Vorgaben von AGR und OIK nicht erfüllt werden können. Deshalb sollen folgende zwei Ausnahmesuche gestellt und in der Neufassung der UeO «Aufschüttparzelle» festgehalten werden:

- Eigenständige Erschliessung: Die Parzelle 402 soll von der Kantonsstrasse erschlossen werden können, wenigstens für die Einfahrt.
- Strassenabstandslinie: Der Güterumschlag soll teilweise innerhalb der Strassenabstandslinie möglich sein.

Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen folgende Punkte **kumulativ** erfüllt sein. Diese Punkte werden von der Variante 3 erfüllt, s. Argumentation weiter unten:

- a) Es müssen besondere Verhältnisse vorliegen. Diese sind beispielsweise gegeben bei einer ungewöhnlichen Parzellenform oder bei speziellen topografischen Gegebenheiten. Der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben gelten nicht als besondere Verhältnisse.
- b) Es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf sich nicht negativ auf andere öffentliche Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) auswirken.
- c) Es dürfen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Wenn während der Bekanntmachung keine Einsprachen eingehen, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Heutige Situation

Aktuell erfolgt die Anlieferung einer grösseren Menge von Material ca. einmal pro Monat mit einem Sattelschlepper. Dieser biegt von Norden herkommend von der Kantonsstrasse auf die Parzelle 402 ein (s. Abbildung 1) und verlässt diese wieder etwas weiter südlich durch die direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse. Das Entladen des Sattelschleppers erfolgt auf der nord-östlichen Seite des Gebäudes (s. blauer Pfeil in Abbildung 1) meist innerhalb weniger Stunden. Der grösste Teil des Materials wird im nördlichen Gebäudeteil gelagert und von dort mit Lieferwagen ausgeliefert.

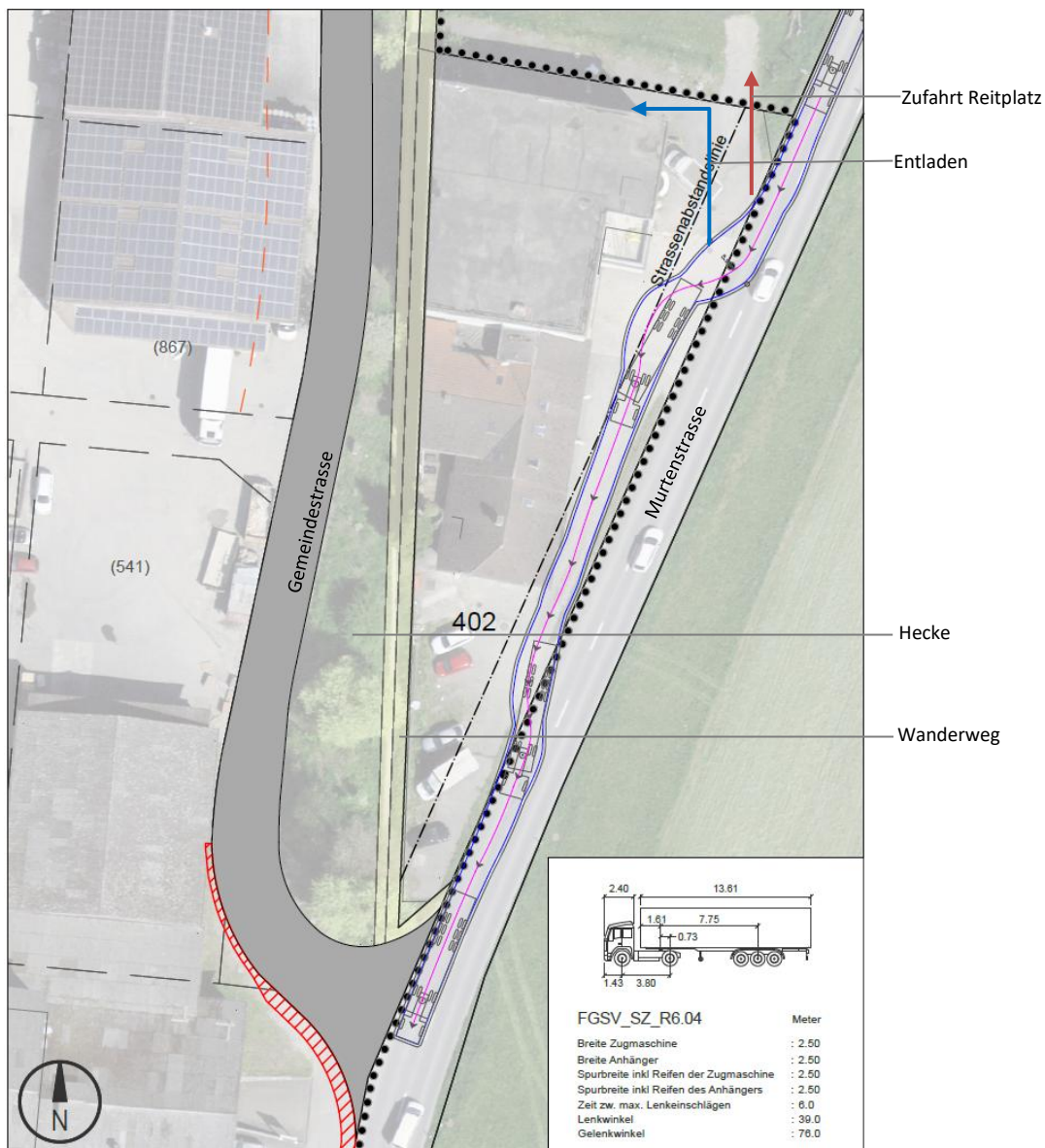


Abbildung 1: Situationsplan der Parzelle 402: Ein- und Ausfahrt via Kantonsstrasse, Zufahrt auf Reitplatz, bestehende Hecke und Wanderweg.



Erschliessungsvarianten

Bei der Entwicklung von Erschliessungsvarianten sind folgende Aspekte mit zu berücksichtigen:

- Auf der nördlichen Nachbarparzelle befindet sich ein Reitplatz. Die Zufahrt darauf führt über die Parzelle 402 (s. roter Pfeil in Abbildung 1) und ist mit einem Wegrecht gesichert.
- Am westlichen Rand der Parzelle 402 befindet sich zwischen der Parzelle und der Gemeindestrasse eine geschützte Hecke. Für den Anschluss der Parzelle an die Gemeindestrasse muss diese durchtrennt werden. Dies ist gemäss kantonalem Amt für Landwirtschaft und Natur (ANF) möglich – die entfernte Fläche muss jedoch kompensiert werden. Die Fläche, der Standort und die Art der Ersatzmassnahmen werden im UeO-Plan definiert bzw. in den UeO-Vorschriften festgehalten.
- Ebenfalls entlang des westlichen Parzellenrandes bis auf die Höhe der Parzelle 867 verläuft ein Wanderweg. Dieser ist im Verkehrsrichtplan als Hinweis eingetragen. Eine allfällige Anpassung der Wanderwegführung im Zusammenhang mit der Erstellung der Anschluss der Parzelle 402 an die Gemeindestrasse ist noch Gegenstand laufender Abklärungen.

Es wurden folgende vier Erschliessungsvarianten untersucht, s. Pläne dazu in den Beilagen. Die fahrgeometrischen Nachweise werden anhand von Schleppkurven eines Sattelschleppers erbracht unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten.

- Variante 1: Einfahrt über die Gemeindestrasse in den südlichen Teil der Parzelle. Manöver rückwärts mit mehrmaligem Zurücksetzen bis zum Warenumsschlagplatz an der nordöstlichen Gebäudeseite. Ausfahrt am selben Ort wie die Einfahrt, direkt auf die Gemeindestrasse.
- Variante 2: Zufahrt auf der Kantonsstrasse von Süden, Warenums Schlag an nordöstlicher oder auch an nördlicher Gebäudeseite, Ausfahrt entlang nördlicher Parzellengrenze auf die Gemeindestrasse.
- Variante 3: Zufahrt auf der Kantonsstrasse von Norden, Warenums Schlag an nordöstlicher Gebäudeseite, Ausfahrt südlich des Gebäudes auf die Gemeindestrasse.
- Variante 4: Zufahrt von der Kantonsstrasse von Norden, Warenums Schlag an nördlicher Gebäudeseite, Ausfahrt entlang Parzellengrenze auf die Gemeindestrasse.

Variante 1 ist die einzige Möglichkeit, sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt über die Gemeindestrasse zu führen. Es sind jedoch mehrere Wendemanöver gefolgt von einer langen Rückwärtsfahrstrecke notwendig, um zur Stelle des Warenums Schlags zu gelangen. Für diese Manöver wird der gesamte Platz im Süden der Parzelle und entlang der Kantonsstrasse benötigt. Die Parkfelder südlich des Gebäudes müssen verlegt werden. Die Anlieferung benötigt in dieser Variante einen Grossteil der unbebauten Fläche der Parzelle. Dies ist unverhältnismässig und die Manöver sind für einen regelmässigen Betrieb nicht zumutbar.

In Variante 2 ist das Entladen umständlicher als heute, weil der LKW die Ladefläche Richtung Süden öffnet. Zudem ist die Ausfahrt entlang des Nordrandes der Parzelle nicht praktikabel, weil die Zwischenlagerung von Materialien dort zeitweise einen Grossteil der unbebauten Fläche in Anspruch nimmt. Schliesslich überschleppt der LKW bei der Ausfahrt die Nachbarparzelle, was nicht zulässig ist.

In Variante 3 kann der Warenums Schlag direkt und in unmittelbarer Nähe der Lagerflächen erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt vorwärts zwar via südlichem Parzellenteil über einen minimalen Durchstich durch die Hecke auf die Gemeindestrasse. Damit müssen auch in dieser Variante ein paar Parkfelder verschoben werden. Es können jedoch Rückwärtsfahrmanöver vermieden werden, wodurch direkt und platzsparend gefahren werden kann. Zudem kommt es zu keinen Konflikten mit der Nachbarparzelle.



Variante 4 ist aus fahrgeometrischen Gründen nicht realistisch: Damit der LKW beim Abbiegen aus der Kantonsstrasse nicht auf deren Gegenfahrbahn ausholen muss, muss ein steiler Wenderadius gewählt werden. Die nordöstliche Hausecke kann knapp umfahren werden. Anschliessend wird entlang der nördlichen Parzellengrenze die Nachbarparzelle überschleppt.

In allen Varianten sind Eingriffe in die Hecke und den Wanderweg nötig. Mit einer möglichst direkten Streckenführung werden diese minimiert. Für die Hecke sind Ersatzmassnahmen in der UeO vorzusehen. Unkritisch ist in allen Varianten die Führung auf der Gemeindestrasse selbst. Auch die erforderlichen Sichtweiten von der Ausfahrt der Gemeindestrasse auf die Kantonsstrasse können eingehalten werden. Die westliche Nachbarparzelle wird in keiner Variante tangiert.

Bestvariante und Ausnahmegesuch

Die Anforderungen des AGR und OIK nach einer Ein- und Ausfahrt nur noch über die Gemeindestrasse kann nicht ohne erhebliche Einschränkungen der Nutzung erfüllt werden. Die einzige verkehrstechnisch mögliche Fahrweise, bei der die Nachbarparzelle nicht beeinträchtigt wird, wäre jene in Variante 1. Doch der Platzbedarf auf der Parzelle 402 ist unverhältnismässig und das notwendige Fahrmanöver an der Grenze des fahrbaren. Deshalb wird eine Ausnahmegewilligung um eine eigenständige Erschliessung beantragt, so dass die Einfahrt von der Kantonsstrasse her erfolgen kann. Aufgrund der ungünstigen Parzellenform und um nicht die gesamte Erschliessung des Reitplatzes über die Parzelle 402 führen zu müssen, ist sogar in Erwägung zu ziehen, ob auch die Ausfahrt zumindest für PW dort erfolgen kann. Heute erfolgt die Einfahrt von der Kantonsstrasse auf die Parzelle 402 im nördlichen Bereich der Parzelle (s. Abbildung 2) – in der UeO soll der genaue Ort nicht festgelegt werden, um künftige Bauprojekte nicht unnötig einzuschränken.

Auch mit der Einfahrt von der Kantonsstrasse her bleibt die Erschliessung der Parzelle 402 eine Herausforderung: die Varianten 2 und 4 müssen wegen Überschleppen der Nachbarparzelle ausgeschlossen werden. Die verbleibende Variante 3 weist zwar einen gewissen Platzverbrauch auf im südlichen Teil der Parzelle und führt zur Umplatzierung von Parkfeldern. Die gemäss aktuellstem Baugesuch bewilligten 7 Parkfelder (Baugesuch vom 25.05.2001) können jedoch durch Umplatzierung auf der Parzelle nachgewiesen werden (s. Abbildung 2). Weiter führt die Variante 3 zu einem Eingriff in die Hecke (rund 100 m² und Gewährleistung der Sichtberme) und den Wanderweg (s. Abbildung 2). Sie ist jedoch aus verkehrstechnischer Sicht machbar und beeinträchtigt die Nachbarparzelle nicht. Weil jedoch ein Teil der Warenumschlagsfläche innerhalb der Strassenabstandslinie liegt, ist ein Ausnahmegesuch notwendig. Als Argumente für dieses Gesuch wird folgendes festgehalten:

- Die ungünstige Grundstücksform der Parzelle 402 (spitz zulaufendes Dreieck) kombiniert mit der Anforderung der Erschliessung via Gemeindestrasse verunmöglicht alternative Varianten, in denen die unbebaute Fläche sinnvoll genutzt werden kann und die den anderen rechtlichen Vorgaben genügen (insbesondere: kein Überschleppen der Nachbarparzelle).
- Es sind keine überwiegenden öffentlichen Interessen beeinträchtigt: Der Warenumschlag erfolgt zwar heute teilweise innerhalb der Strassenabstandslinie. Es sind jedoch keine feste Bauten erstellt worden. D.h. im Falle einer Erweiterung der Kantonsstrasse müssen keine Anlagen zurückgebaut werden. Die Anlieferungsfläche müsste lediglich etwas weiter Richtung nördlichen Parzellenrand verschoben werden.
- Die Variante 3 beeinträchtigt keinerlei nachbarliche Interessen: es erfolgt kein Überschleppen oder Überfahren einer Nachbarparzelle und die erforderlichen Sichtweiten bei den Ausfahrten sind eingehalten.

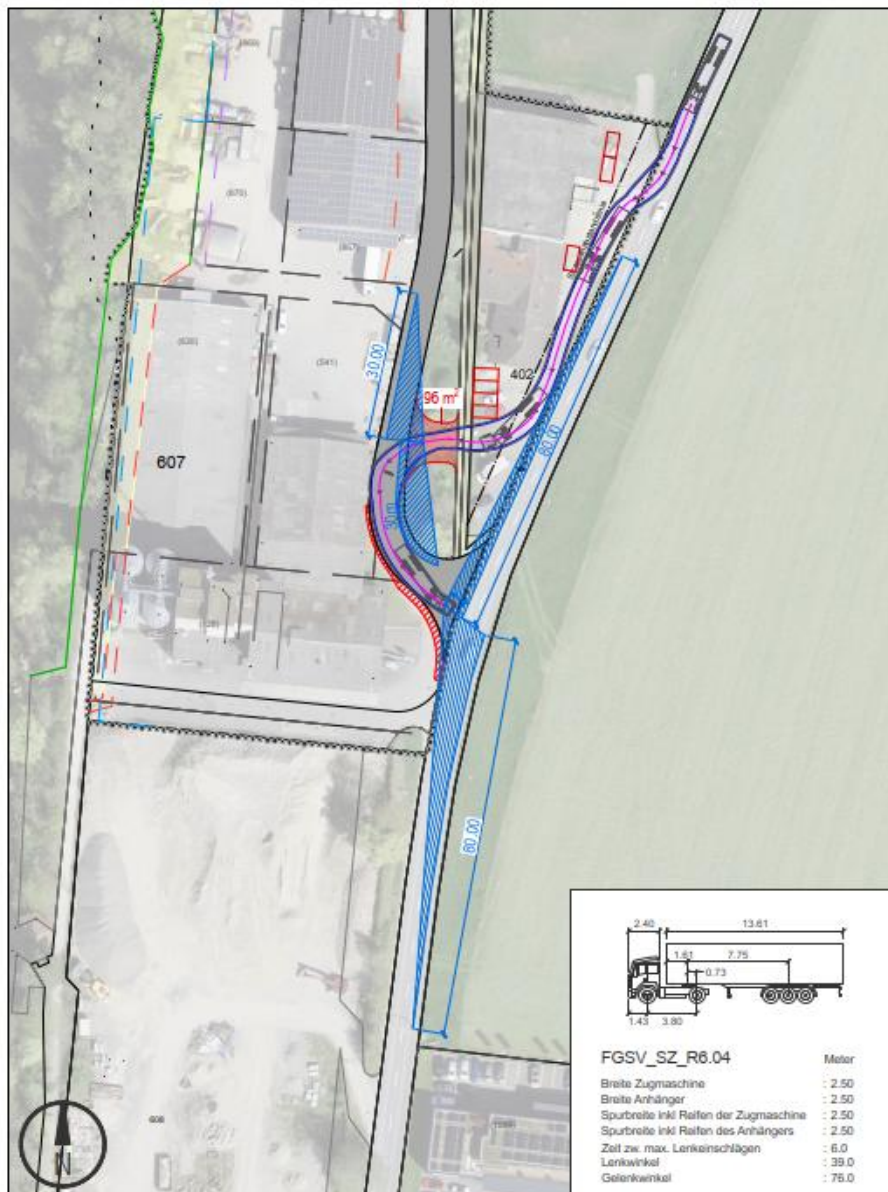


Abbildung 2: Bestvariante 3, mit Einfahrt von Norden von der Kantonstrasse und Ausfahrt über den südlichen Spickel der Parzelle auf die Gemeindestrasse.



Beispiel einer Anlieferung mit verändertem Baubereich

In folgender Abbildung 3 ist das Beispiel einer Anlieferung unter aus heutiger Sicht fiktiven Bedingungen aufgezeichnet, nämlich mit verkleinertem Baubereich. Auch unter diesen Bedingungen ist der Platzverbrauch für die Anlieferung bei vollständiger Erfüllung der Vorgaben des OIK (Ein- und Ausfahrt über Gemeindestrasse) aufgrund der ungünstigen Grundstücksform unverhältnismässig.

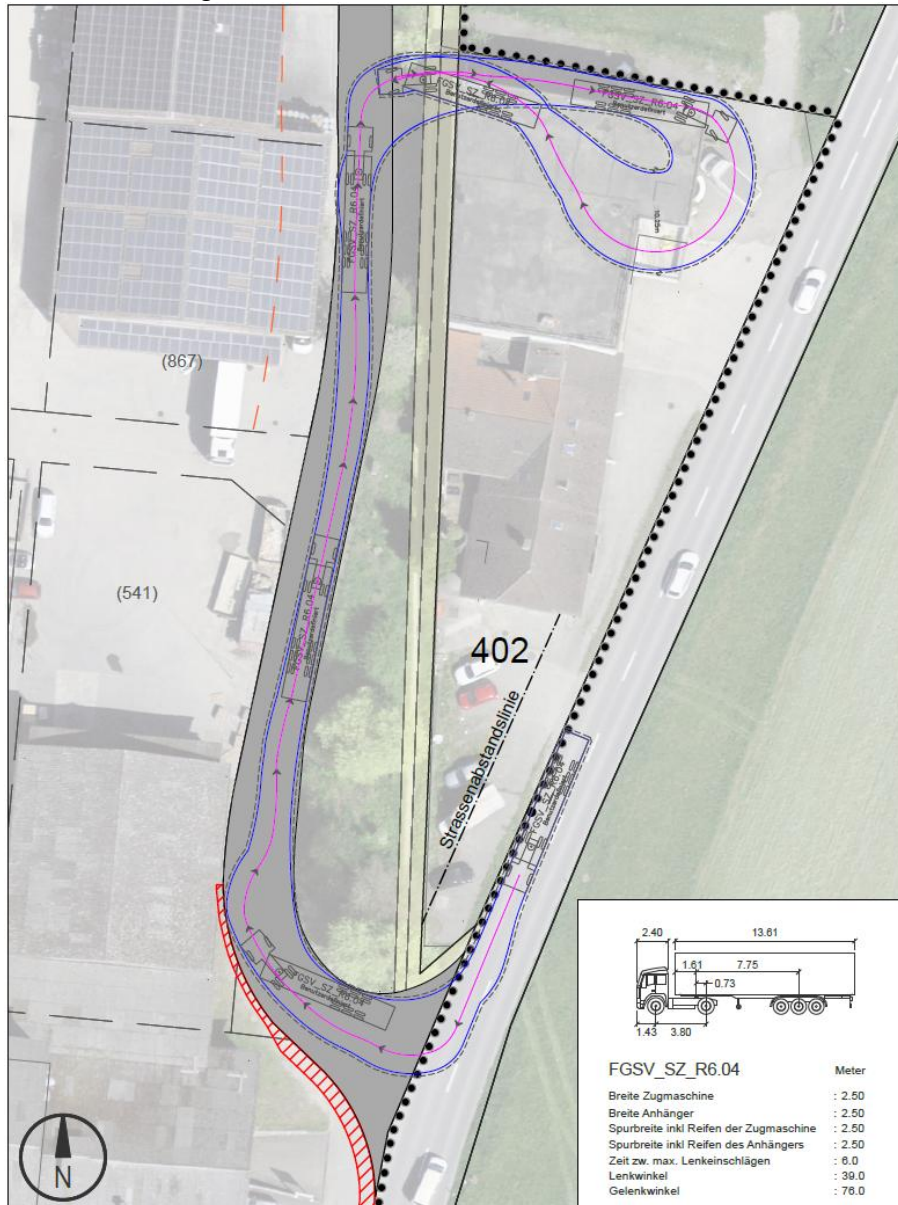
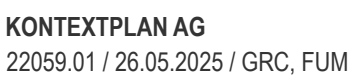


Abbildung 3: Beispiel einer fiktiven Anlieferungssituation bei Reduktion des Baubereichs.

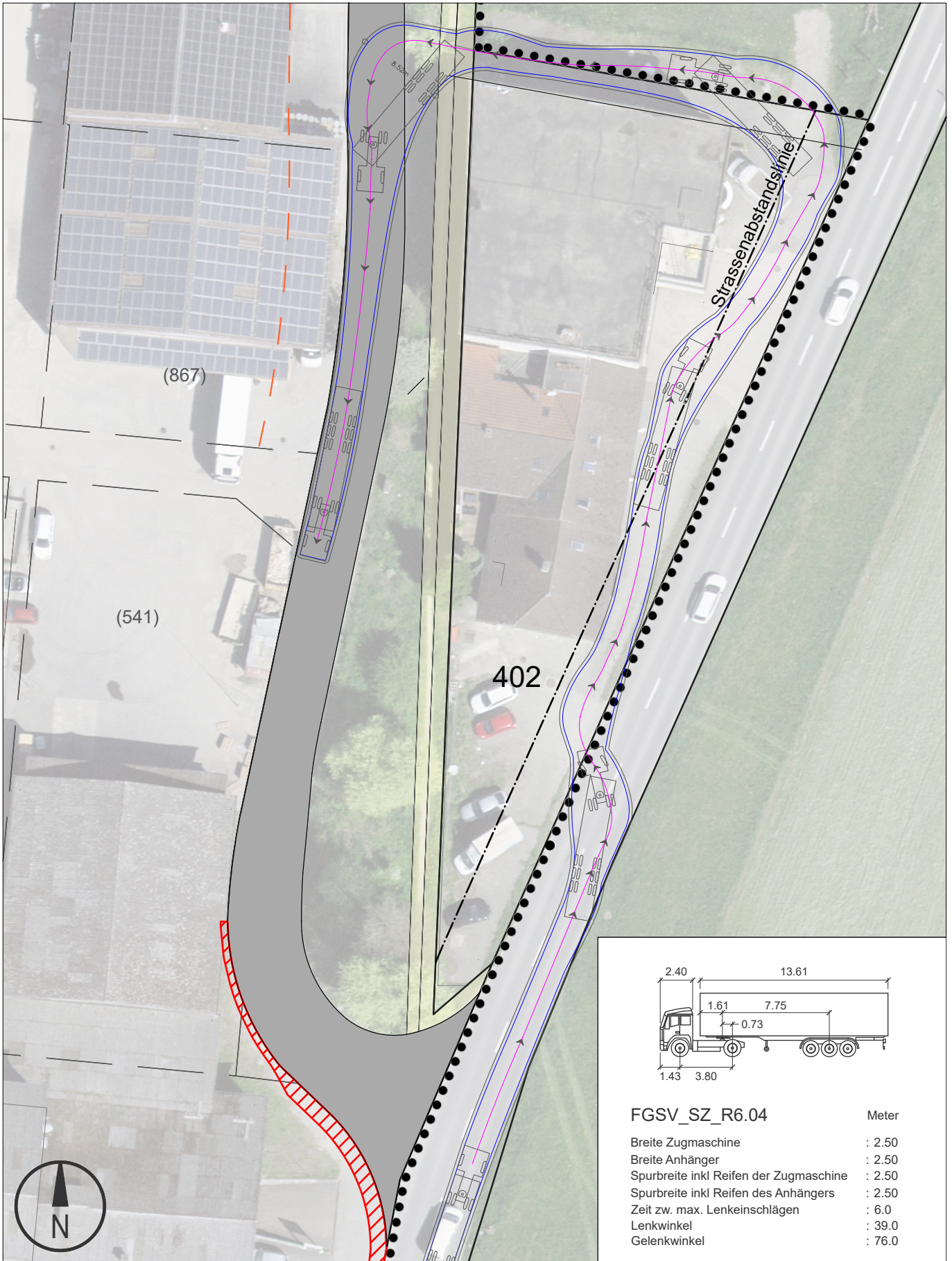
Beilagen

Die Pläne der Varianten 1 bis 4 sowie der Ist-Situation und einer möglichen künftigen Anlieferung mit verändertem Baubereich sind diesem Kurzbericht beigelegt.



Laupen Erschliessung UeO Aufschüttparzelle

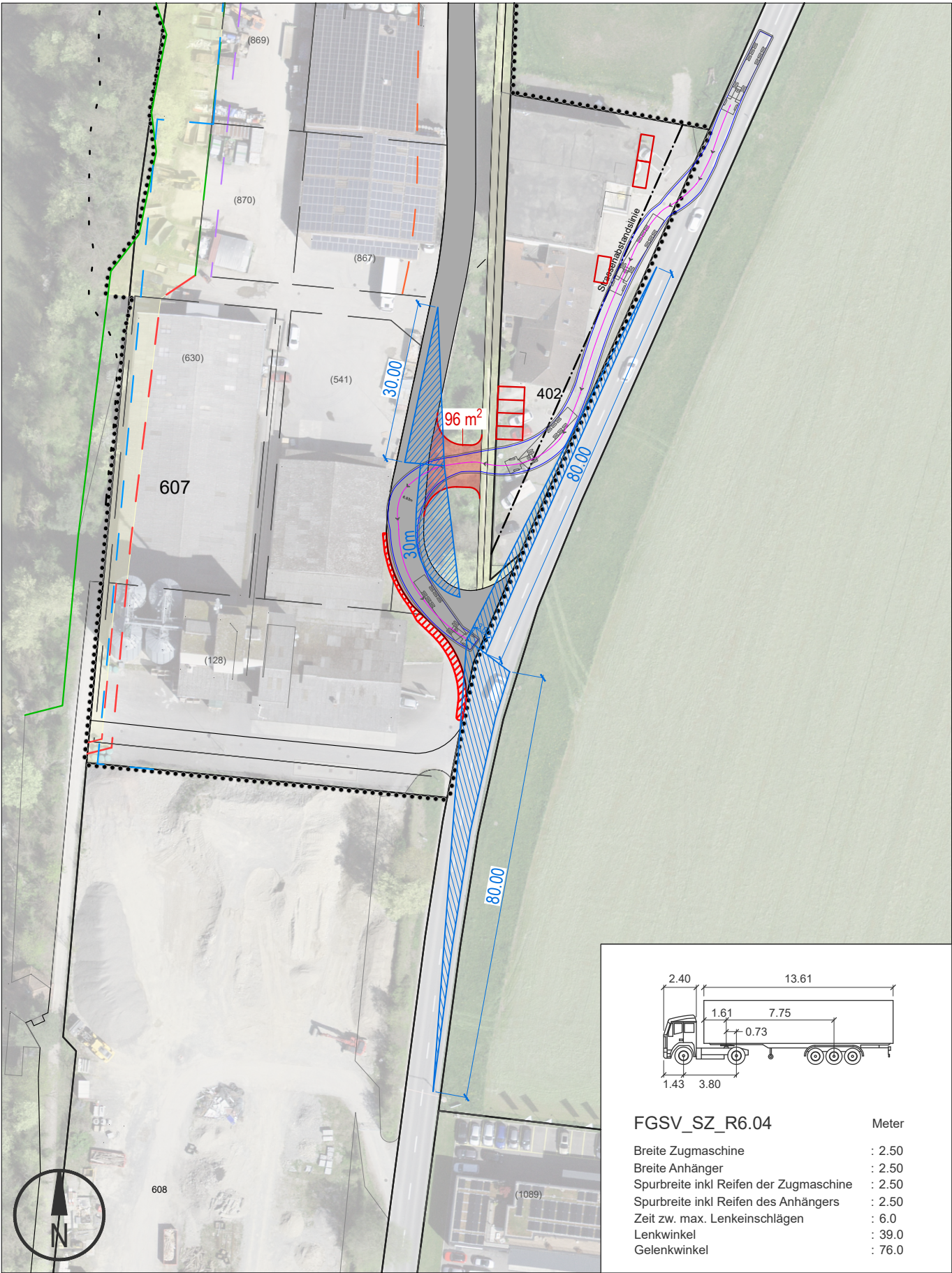
Variante 2

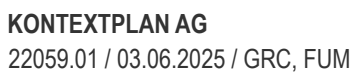




Laupen Erschliessung UeO Aufschüttparzelle

Variante 3 mit Strasse







BESCHLUSS GEMEINDERAT

Sitzung	Datum	Traktandum	Geschäft
11. Sitzung, ordentlich geplant Registratur 4.242.15 ReferentIn Adrian Weber	25. August 2025 Aufschüttparzelle	6	3652

ÜO "Aufschüttparzelle" und ZPP "Aufschüttparzelle" und "Tankanlage und Schöpfe"; Änderungen im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

2025-99

Letzte Behandlung im Gemeinderat

- 01.05.2019, 23.09.2019, 14.12.2020, 22.03.2021, 14.06.2021, 21.03.2022, 11.04.2022, 03.04.2023, 07.08.2023

Entscheidgrundlagen

- Unterlagen zu Planungsgeschäft ÜO Aufschüttparzelle der IC Infraconsult AG vom 12.08.2025
- IC Infraconsult AG, Besprechungsnotiz vom 23.06.2025
- Verkehrskonzept, Variante 3 der Kontaktplan AG vom 03.06.2025

Mitbericht für Sitzung (Sachverhalte)

Nachfolgender Mitbericht ist verfasst von Eveline Kocher-Eberhard im Auftrag von Adrian Weber und wurde freigegeben.

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt der Genossenschaft Landi Bern-West wurde im Jahr 2021 das Verfahren zur Änderung des Zonenplans und des Baureglements «ZPP Aufschüttparzelle und ZPP Tanklager und Schöpfe» mit anschliessender Neufassung der Überbauungsordnung (UeO) «Aufschüttparzelle» gestartet. Die Baurechtspartellen Nr. 630 und 128 werden mit der Änderung neu der ZPP „Aufschüttparzelle“ zugewiesen, womit die ZPP „Aufschüttparzelle“ erweitert und die ZPP „Tankanlage und Schöpfe“ reduziert wird.

Während der öffentlichen Auflage vom 15. April bis 16. Mai 2022 gingen keine Einsprachen ein. Die Gemeindeversammlung hat die Änderung des Zonenplans (ZPP «Aufschüttparzelle» und ZPP Tankanlage und Schöpfe») und den zugehörigen Art. 312 Baureglement der Gemeinde Laupen am 9. Juni 2022 genehmigt.

Das Planungsossier wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 23. Juli 2024 teilt das AGR mit, dass die von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2022 (Änderung baurechtliche Grundordnung) und die vom Gemeinderat am 7. August 2023 (UeO) beschlossene Vorlage nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

Ein wesentlicher Punkt stellte die Erschliessung der Parzelle Nr. 402 dar. Es handelt sich dabei um die bestehende Gewerbebaute Murtenstrasse 47, welche von der Kantonsstrasse erschlossen und über zwei Strassenanschlüsse verfügt. Das AGR moniert, dass ein Zu- und Wegfahrtsbereich bzw. die Verbindung zur Gemeindestrasse fehlt.

Gemäss rechtsgültiger ZPP vom 16. August 2013 ist die Erschliessung vollständig über die Gemeindestrasse zu führen. Zudem wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Überbauungsordnungen werden vom AGR in dieser Hinsicht grundsätzlich wie Grundstücke beurteilt. Das bedeutet für die Parzelle Nr. 402, dass sie künftig nur noch über die Gemeindestrasse erschlossen werden könnte.

Die Parzelle Nr. 402 hat einen konischen Grundriss. In Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft und der betriebsnotwendigen Abläufe ist die geforderte Erschliessung nicht umsetzbar. Die Kontexplan AG hat ein Verkehrsgutachten erstellt und 4 Varianten ausgearbeitet, wobei deren drei aufgrund der unverhältnismässig grossen Einschränkungen nicht realisierbar sind. Die Variante 3 wurde im Rahmen der geführten Gespräche mit dem AGR, dem OIK, den Fachplanern und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 402 als beste Variante definiert. Allerdings bringt auch diese Variante Einschränkungen mit sich.

Die ausgearbeitete Erschliessung der Parzelle Nr. 402 wurde gemäss Variante 3 der Kontexplan AG im Planungsossier eingepflegt. Wichtig zu wissen ist, dass die Umsetzung dieser neuen Erschliessung erst realisiert wird, wenn die betroffene Liegenschaft Murtenstrasse 47 umgebaut wird, eine Nutzungsänderung erfolgt oder vom Kanton ein Strassenprojekt ansteht (Ausbau/Trottoirbau und dgl.). Mit der Anpassung der Erschliessung von Parzelle Nr. 402 kann der Genehmigungsvorbehalt vom AGR eliminiert werden.

Die weiteren Genehmigungsvorbehalte, welche das AGR mit Schreiben vom 23. Juli 2024 der Planungsbehörde Laupen im Sinne von Art. 61 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721. 0) bekannt gegeben hat, konnten bereinigt werden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die erforderlichen Gespräche mit dem AGR, dem OIK und den betroffenen Grundeigentümer stattgefunden und das Planungsossier aufgrund des Anhörungsschreibens vom AGR vom 23. Juli 2024 überarbeitet wurde.

Die Anpassungen gemäss Schreiben vom 23. Juli 2024 vom AGR können gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV im geringfügigen Verfahren erfolgen.

Schlussendlich hat der Gemeinderat zu befinden, ob die Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden oder ein ordentliches Verfahren zu durchlaufen ist (Mitwirkung, Auflage).

Der Erläuterungsbericht ist jeweils in zwei Versionen (Änderungsmodus und offizielle Version) abgelegt. Folgende Änderungen wurden im Rahmen der Bereinigung durch IC Infraconsult AG aufgrund der Rückmeldung von Peter Röthlisberger und Simon Hehl (Landi) noch vorgenommen:

1. In sämtlichen Abbildungen wurde die Aufnahmegosse ergänzt.
2. Die Änderung der baurechtlichen Situation (alt BR-Parzelle 128,630,541 -> neu BR-Parzelle 128) ist in den Erläuterungsberichten beschrieben. Um den Aufwand klein zu halten, wurde seitens der IC Infraconsult AG darauf verzichtet, in sämtlichen Dokumenten die baurechtliche Situation anzupassen.
3. Art. 6 ÜO-Vorschriften: Neu sind auch verarbeitende Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen. Damit wird ein Einwand vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingebracht wurde, umgesetzt.
4. Art. 7 ÜO-Vorschriften, und Art. 312 Abs. 4: Die technisch bedingten Dachaufbauten für die Silobauten wurde gemäss Bauprojekt auf 2.0m festgelegt (vorher 3m)

Die von der IC Infraconsult AG gestützt auf die Eingabe der Landi Bern-West erfolgten vorgenannten 4 Anpassungen sind unkritisch und können wie vorgesehen in den Planungsdocumenten eingepflegt bleiben.

Kein Notwendigkeit zeigt sich allerdings bei der seitens der IC Infraconsult AG bzw. Frau Mage vom OIK empfohlenen Verlegung der Wanderwegroute. Gemäss OIK, Frau Mage, soll der

heutige Wanderweg nicht mehr die arealinterne Erschliessungsstrasse der Aufschüttparzelle queren, sondern neu lückenlos an den bestehenden Wanderweg (Damm) entlang der Sense führen. Mit dieser Wegverlegung würde die Situation nicht mehr dem rechtsgültigen Verkehrsrichtplan (2013) der Gemeinde Laupen entsprechen.

Auf die Wegverlegung ist zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bekanntmachung und Publikation zulasten der Gemeinde als Planungsbehörde.

Die Kosten für die Anpassung des Planungsdossiers werden durch die Landi Bern-West finanziert, welche Auftraggeberin der IC Infraconsult AG und Kontexplan AG ist.

Beschlussdispositiv für Sitzung (Anträge)

Der Gemeinderat nimmt das Anhörungsschreiben vom AGR vom 23. Juli 2024 zur Kenntnis und stellt fest, dass das Planungsdossier entsprechend überarbeitet wurde und beschliesst, die Änderungen im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und Abs. 8 BauV vorzunehmen.

Auf die Verlegung der Wanderwegroute wird verzichtet. Es wird am genehmigten Verkehrsrichtplan Laupen (2013) festgehalten.

Der Beschluss wird gestützt auf Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV bekannt gemacht. Gegen die Bekanntmachung kann innert der 30-tägigen Auflagefrist Einsprache erhoben werden.

Erfolgt keine Einsprache, werden die Anpassungen an einer nächsten Sitzung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV beschlossen und das Planungsdossier zur Genehmigung dem AGR eingereicht.

Aus elektronischer Sitzungsvorbereitung: Voten

unter Ausschluss der Öffentlichkeit

An Sitzung: Abstimmung (Verfahren und Ergebnisse)

Sieben (7) Ja-Stimmen.

Beschluss

Das Beschlussdispositiv ist zum Beschluss erhoben.

Verteiler

- | | |
|---|-----------------|
| Mit vollständigem Protokollauszug: | • Bauverwaltung |
| Nur mit Beschlusskopie (ohne Diskussion, ohne Abstimmung): | • |
| Mit Brief: | • |
| Andere schriftliche Form (E-mail, Verfügung): | • |
| Interner Link auf Dokument in Geschäftsverwaltung Axioma an: | • |
| Aktivität in Geschäftsverwaltung (Termin, Auftragnehmer(in)): | • |
| Nur mündlich: | • |
| Information Öffentlichkeit: | • |