

GEMISCHT-GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ZONENPLAN 1 - GEWERBEZONE OBERAU

Einwohnergemeinde Laupen | Kanton Bern

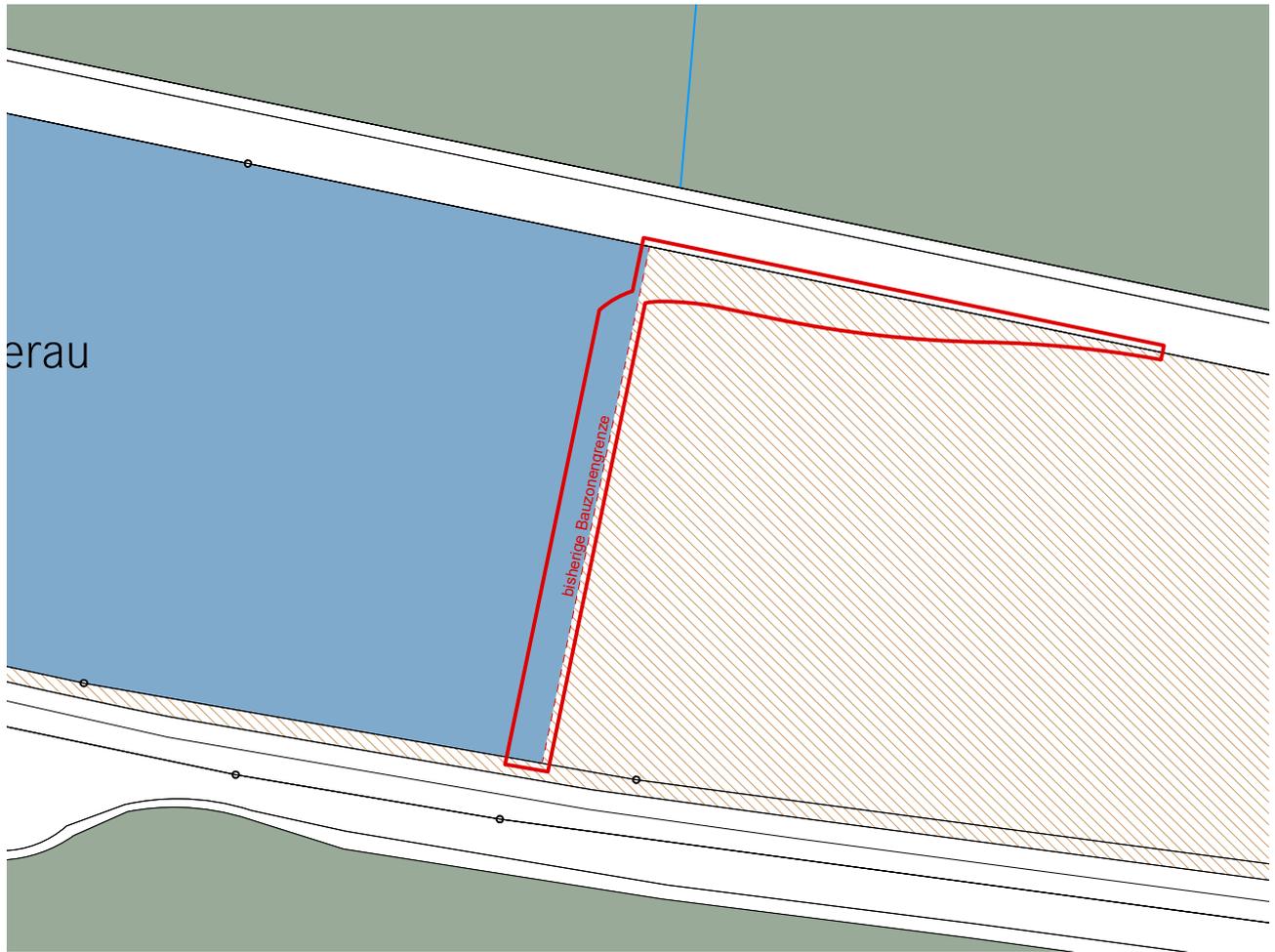
Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Zonenplanänderung | Erläuterungsbericht

Auflageexemplar vom 4. Juni 2025

1:1'000

ZONENPLAN ALT



Legende

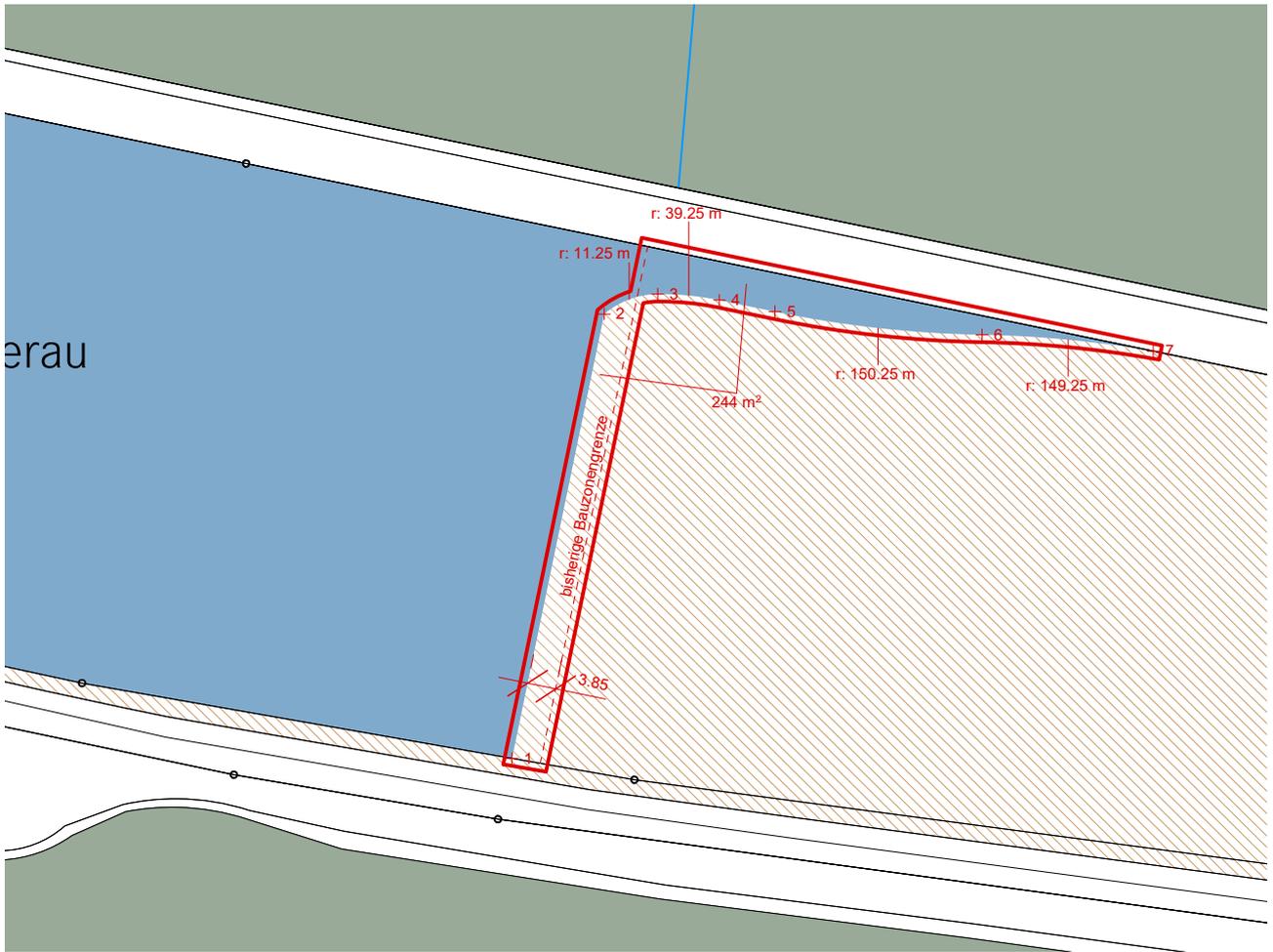
-  Wirkungsbereich der Änderung
-  A2 Arbeitszone 2
-  LWZ Landwirtschaftszone

Hinweise

-  Wald
-  Fruchtfolgefläche
-  offenes Gewässer



ZONENPLAN NEU



Legende

- Wirkungsbereich der Änderung
- A2 Arbeitszone 2
- LWZ Landwirtschaftszone

Koordinaten

1	2'585'799.340	1'194'252.365
2	2'585'811.767	1'194'312.720
3	2'585'818.980	1'194'315.413
4	2'585'827.284	1'194'314.590
5	2'585'834.762	1'194'313.033
6	2'585'862.663	1'194'309.895
7	2'585'885.733	1'194'307.663

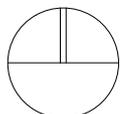
Hinweise

- Wald
- Fruchtfolgefläche
- offenes Gewässer

0m



100m



Genehmigungsvermerke

1. Mitwirkung	12.02.2009 bis 13.03.2009
2. Mitwirkung	28.11.2011 bis 06.01.2012
Vorprüfung	18.02.2010 bis 04./05.07.2012
Publikation im Amtsblatt	05.12.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger	06.12.2012, 13.12.2012, 04.04.2013
1. Öffentliche Auflage	06.12.2012 bis 21.01.2013
2. Öffentliche Auflage	04.04.2013 bis 06.05.2013
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat 04.02.2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 21.03.2013

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Laupen, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 11.10.2013

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald (KAWA) am 17.07.2013

Genehmigungsvermerke der Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im Amtsblatt ...
Publikation im amtlichen Anzeiger ...

Öffentliche Auflage ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Namens der Einwohnergemeinde:
Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Laupen, den Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

GEMISCHT-GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ZONENPLAN 1 - GEWERBEZONE OBERAU

Einwohnergemeinde Laupen | Kanton Bern

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Zonenplanänderung | **Erläuterungsbericht**

Auflageexemplar vom 4. Juni 2025



Auftraggeberschaft

Gemeinde Laupen
Neuengasse 4
3177 Laupen

Bürgergemeinde Laupen
Bärenplatz 8
3177 Laupen

Beteiligte

Movianto Schweiz GmbH
Laupenstrasse 45
3176 Neuenegg

Wirtschafts- Energie- und Umweltdirektion des Kt. BE
Amt für Wirtschaft, Standortförderung Kanton Bern
Robert Walser-Platz 7
Postfach 1376
2501 Biel/Bienne

Auftragnehmer

Panorama AG
für Raumplanung, Landschaft und Architektur
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsziel	5
1.3	Koordination Planungen	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.2	Kommunale Rahmenbedingungen	8
2.3	Weiter geprüfte Rahmenbedingungen	11
3.	Bauvorhaben	12
4.	Begleitende Planungsmassnahmen	14
4.1	Anpassung Strassenplan	14
4.2	Kulturland & Fruchtfolgefläche	15
4.3	Gewässerbau - Wydrainbächli	22
4.4	Zonenplan Gewässerraum	23
5.	Vorliegende Planungsmassnahme	24
6.	Auswirkungen der Planung	25
6.1	Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten	25
6.2	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	25
6.3	Abstimmung begleitende Planungsmassnahmen	25
6.4	Abstimmung Naturgefahren	25
6.5	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	25
6.6	Ausgleich von Planungsmehrwerten	25
6.7	Kompensation FFF	25
6.8	Gesamtabwägung	25
7.	Planerlassverfahren	26
7.1	Öffentliche Auflage	26
7.2	Beschluss	26
7.3	Genehmigung	26



1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die Burgergemeinde zusammen mit der Movianto Schweiz GmbH möchten in der Oberau die letzte unüberbaute Gewerbezone entwickeln. Das Areal ist grundsätzlich erschlossen und bebaubar. Die Gemeinde unterstützt das Unterfangen der Burgergemeinde und will die Chance nutzen, um das behördenverbindliche Ziel der Gestaltung des Ortseinganges im Zuge der Entwicklung umzusetzen (vgl. REK Laupen 2035, HA07).

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der direkt an der nördlichen Grenze verlaufenden Kantonsstrasse. Damit den technischen Anforderungen des Kantons für einen Einbieger direkt von der Kantonsstrasse mit den entsprechenden Aufstellbereichen entsprochen werden kann, ist ein geringfügiger Flächenabtausch des Gewerbebaulandes nötig. Der Flächenabtausch wurde mit dem Vorprojekt der Burgergemeinde abgeglichen und dahingehend optimiert, dass die abzutauschende Fläche möglichst klein gehalten werden kann. Es wird ein flächengleicher Abtausch direkt vor Ort vorgenommen. Damit können die Fruchtfootflächen direkt vor Ort kompensiert und der Acker weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden.

1.2 Planungsziel

Im Zuge der Entwicklung will die Gemeinde die Handlungsanweisung HA07 umsetzen und eine möglichst optimale Nutzung des Gewerbelandes (dichte Bauweise, flächensparende Erschliessung und Parkierung) sicherstellen. Da es sich beim Flächenabtausch um eine geringfügige Fläche von 244 m² handelt und sie der übergeordneten Planung entsprechen, soll der Zonenplan im gemischt-geringfügigen Verfahren angepasst werden.

1.3 Koordination Planungen

Damit die Zonenplanänderung vollzogen werden kann, wird gleichzeitig eine Wasserbaubewilligung für die Umlegung des eingedolten Gewässers auf dem Areal sowie eine Anpassung des Strassenplans durchgeführt. Sobald das Gewässer umgelegt ist, wird der Zonenplan Gewässerraum entsprechend angepasst. Nachfolgend werden alle notwendigen begleitenden Planungsmassnahmen aufgezeigt. Diese sind aufeinander abgestimmt, erfolgen jedoch in separaten Verfahren.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

ISOS

Die Gemeinde Laupen wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet. Gemäss Inventarblatt ist Laupen ein "Musterbeispiel eines bernischen Brückenstädtchens." Bemerkenswert sind das wuchtige Schloss über der dreieckigen Altstadt, die dichte Bebauung, die geschwungene 19.-Jahrhundert-Achse zwischen Altstadt und Sense. Es gibt ein kleines Industriequartier beim Bahnhof und neuere Wohnquartiere jenseits des Flusses. Der zu ändernde Bereich liegt ausserhalb des vom ISOS bezeichneten Gebiets.

Fazit: Keine direkten Auswirkungen, jedoch Ortseingangsgestaltung als Auftakt zu Laupen nicht unbedeutend.

IVS Regional und Lokal

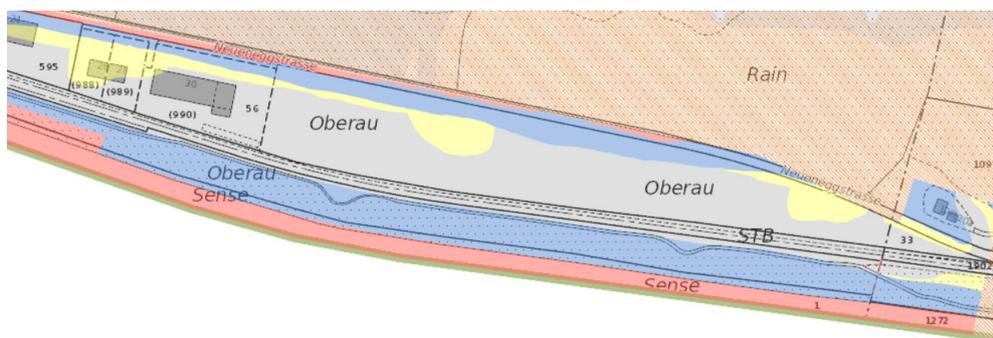
Über die Neueneggstrasse führt die von IVS klassierte Strecke BE 435.4 von regionaler Bedeutung und historischem Verlauf.

Fazit: Keine direkten Auswirkungen.

Naturgefahrenkarte

Die Neueneggstrasse wird als Gebiet mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) sowie geringer (gelb) Gefährdung klassiert. Es handelt sich dabei vorwiegend um Sturzgefahren. Der Bereich zwischen Bahn und Strasse ist nicht betroffen, nördlich der Neueneggstrasse gibt es Gefahrenhinweise (schraffiert) für Sturz und Rutschung.

Fazit: Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen gegen die Gefährdungen zu ergreifen.



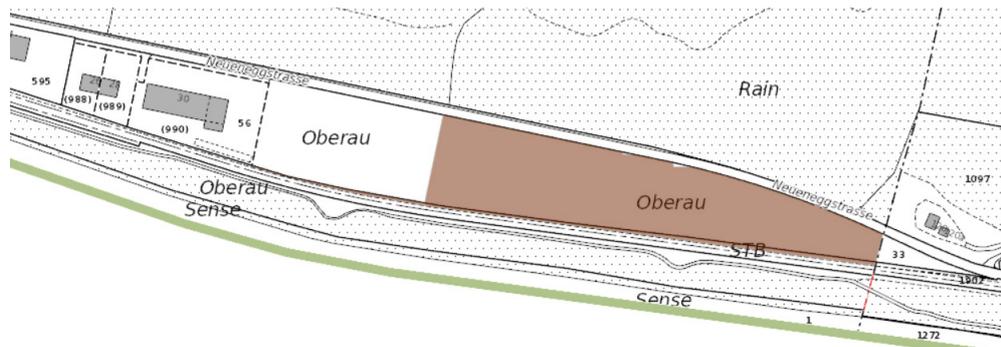
Naturgefahrenkarte
(be.ch)



Fruchtfolgeflächen FFF

Der östliche Teil der Oberau (ausserhalb der Bauzone) wird als FFF (braun) bezeichnet.

Fazit: Die von der Umlagerung betroffenen FFF sind zu kompensieren.



Fruchtfolgeflächen
(be.ch)

Kantonaler Richtplan

Im Bereich des Planungserimeters macht der kantonale Richtplan keine spezifischen Aussagen. Es gibt jedoch den Hinweis, dass Wasserkraftnutzung nicht möglich ist. Zudem ist weiter nordwestlich die Strategie "Strategische Projekte Strassennetzplan" verzeichnet. Diese hat zum Ziel, die Energieeffizienz des Gesamtverkehrs markant zu erhöhen und klimaneutral zu werden. Der motorisierte Individualverkehr soll reduziert werden sowie möglichst umweltfreundlich und flächensparend abgewickelt werden.

Fazit: Keine direkten Auswirkungen.

RGSK Bern Mittelland 2025 und AP5 (Stand Vorprüfung)

Auch der Regionale Richtplan sowie der Aktionsplan machen für das Gebiet keine spezifischen Aussagen. Entlang des Gebiets Oberau wird die "Studie Velohauptroute Bern-Rubigen(-Münsingen)" aufgeführt. Ebenfalls ist die "Studie Potenziale Überdeckung Autobahnen" aufgeführt sowie die "Studie Mobilitätsmanagement in der Region". Die Sense wird als Naturlandschaft Gewässer bezeichnet.

Fazit: Keine direkten Auswirkungen.

2.2 Kommunale Rahmenbedingungen

REK Laupen 2035

HA05 - Potenzielle Baulandumlegung

Die rechtskräftig eingezonte Arbeitszone am Ortseingang wurde noch nicht erschlossen und würde den Ortseingang weiter in Richtung der offenen Landschaft verschieben.

Zielsetzung: Effiziente und optimierte Anordnung (Erschliessung und Anbindung) der Arbeitszone innerhalb der Gemeinde.

Handlungsanweisung: Im Zuge der Ortseingangsgestaltung (HA 7) soll die Umlegung der Bauzone auf ein bereits erschlossenes Areal geprüft werden.

Die Gewerbezone wurde mittlerweile mit allen benötigten Gewerken erschlossen. Die Gemeinde kam damit ihrem gesetzlichen Auftrag nach. Entsprechend liegt es nun im Interesse der Gemeinde, dass die Fläche auch entwickelt wird. Gleichzeitig will die Gemeinde die Entwicklung des Areals nutzen, um die HA07 umzusetzen.

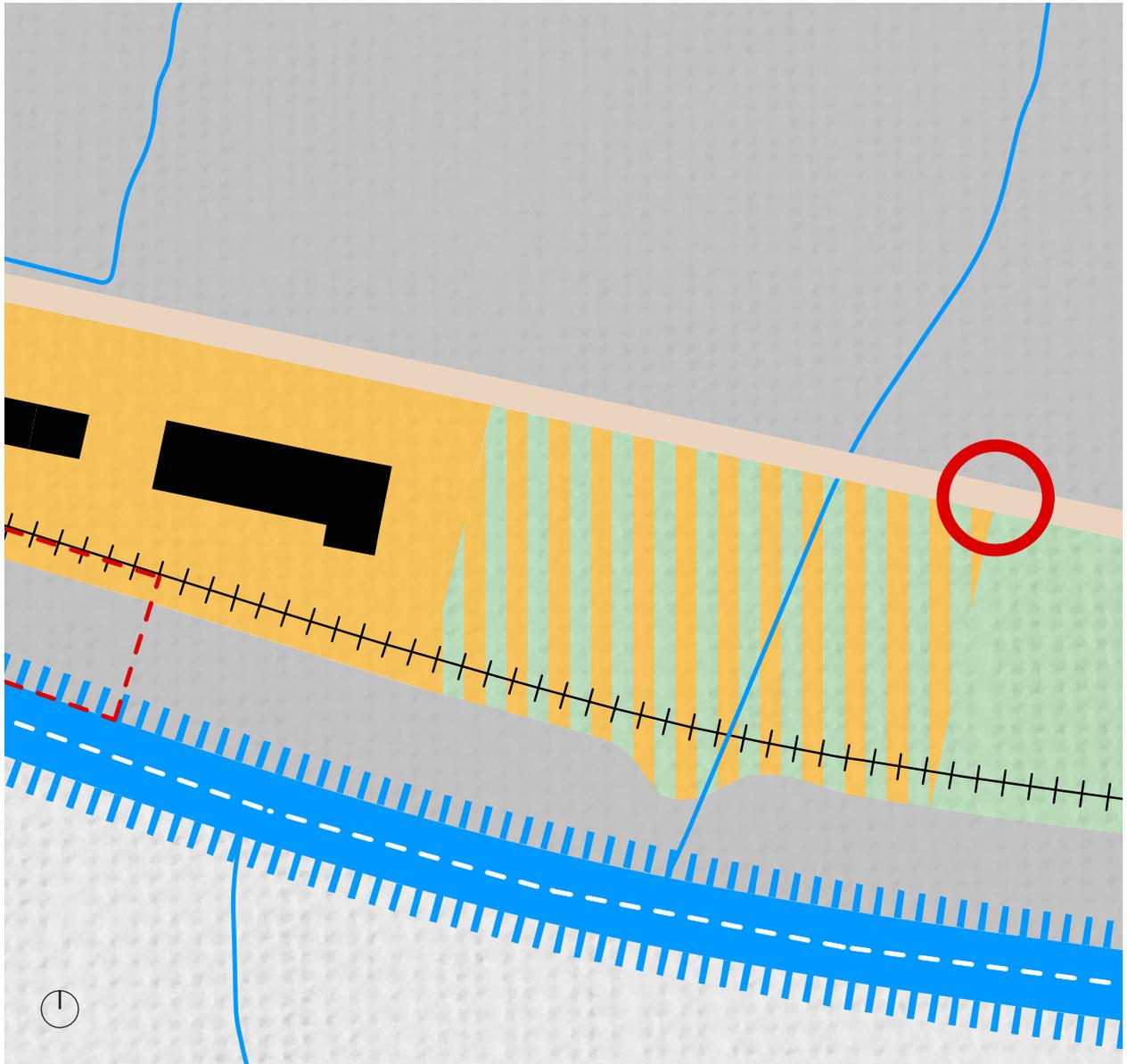
HA07 - Ortseingänge gestalten

Als "Visitenkarte" kommen den Ortseingängen eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend ihrer Lage werden sie unterschiedlich wahrgenommen und können auch unterschiedlich gestaltet sein respektive werden. Der Ortseingang im Nordwesten ist heute durch den Saaneübergang geprägt, im Nordosten durch das Mühleareal, im Südosten durch die Gewerbezone und im Südwesten durch den Gefällsbruch bei der Stegmattkreuzung mitten im Siedlungskörper Laupen/Bösingen.

Zielsetzung: Bei räumlichen Veränderungen im Bereich der Ortseingänge, ortsbauliche Gestaltung auf besondere Situation "Visitenkarte" abstimmen.

*Handlungsanweisung: Unter Einbezug (inhaltlich, finanziell) der Grundeigentümer*innen, Ausarbeiten einer einfachen Ortseingangsstudie für den Ortseingang Südost (Oberau), um den Gestaltungsspielraum zu erkennen, allenfalls zu vergrössern und optimal zu nutzen. In diesem Kontext muss auch die Bauzonengrenze überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Frühzeitiger Einbezug des Kantons als Eigentümer der Kantonsstrassen.*

Mit der Entwicklung am Ortseingang bietet sich die Chance die Eingangssituation zu verbessern. Die Erschliessung des Areals sowie die Gestaltung des Ortseingangs werden entsprechend koordiniert und abgestimmt geplant.



Handlungsanweisungen

- 2** Ortsbauliche Qualitäten weiterentwickeln
- 5** Potentielle Baulandumlegung
- 7** Ortseingänge gestalten
- Hochwasserschutz und Revitalisierung Senseufer (VSL-Projekt 2023 - 2028)
- Wald
- Gewässer
- Bahnlinie / Buslinien mit Haltestellen
- Schützenswerte Bauten (Bauinventar kant. Bern) | Bestandsgebäude (Stand 2022)

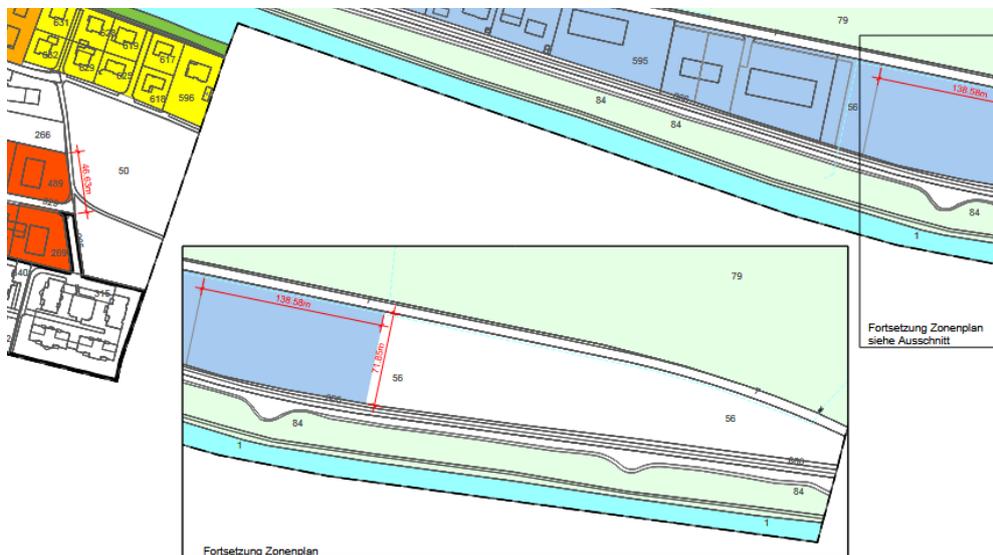
Ausschnitt Karte
REK Laupen 2035,
Freier Massstab
(f.M.)

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Laupen wird seit Beginn 2025 einer Revision unterzogen. Die vorliegende Planung stützt sich auf die rechtskräftige Grundordnung und ist mit der laufenden Ortsplanung abgestimmt.

Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 wurde im August 2013 genehmigt. Der westliche Bereich der Oberau befindet sich in der Arbeitszone 2 (blaue Flächen), der östliche in der Landwirtschaftszone (weisse Flächen).

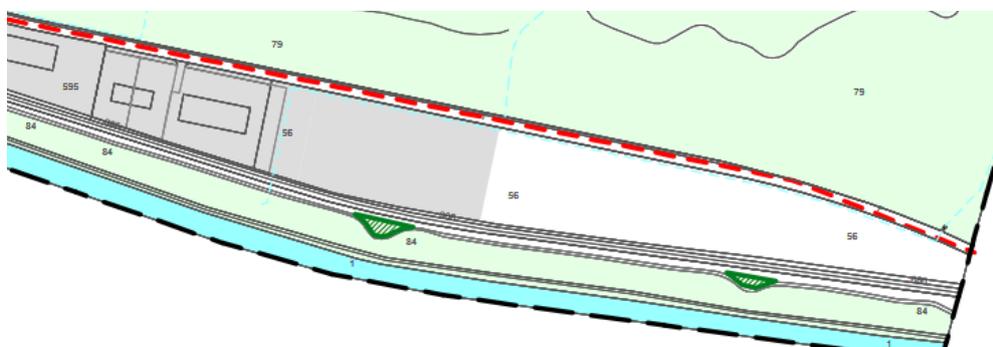


Zonenplan 1, f.M.
(laupen.ch)



Zonenplan 2 Schutzgebiete und -objekte Natur, Landschaft

Der Zonenplan 2 stammt ebenfalls vom August 2013. Südlich des von der Planung betroffenen Gebiets sind zwei "Hecken und Feldgehölze" (grüne Schraffur) verzeichnet.

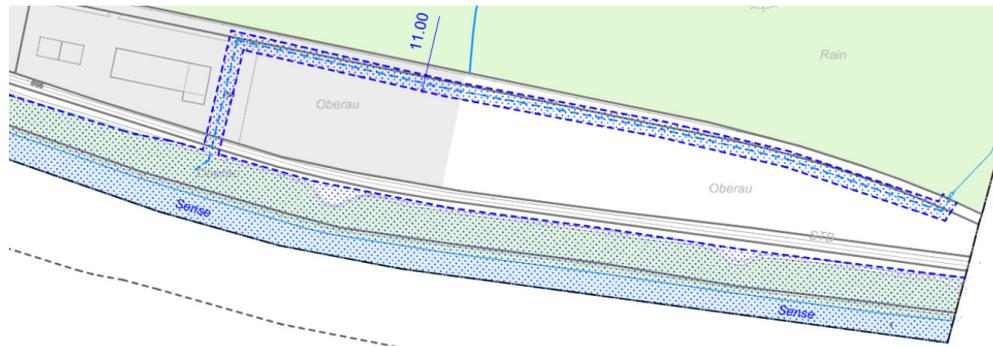


Zonenplan 2, f.M.
(laupen.ch)



Zonenplan Gewässerraum

Der Zonenplan Gewässerraum wurde im Juni 2021 genehmigt und zeigt die momentane Situation des Wyderainbächli.



Zonenplan Gewässerraum, f.M. (laupen.ch)

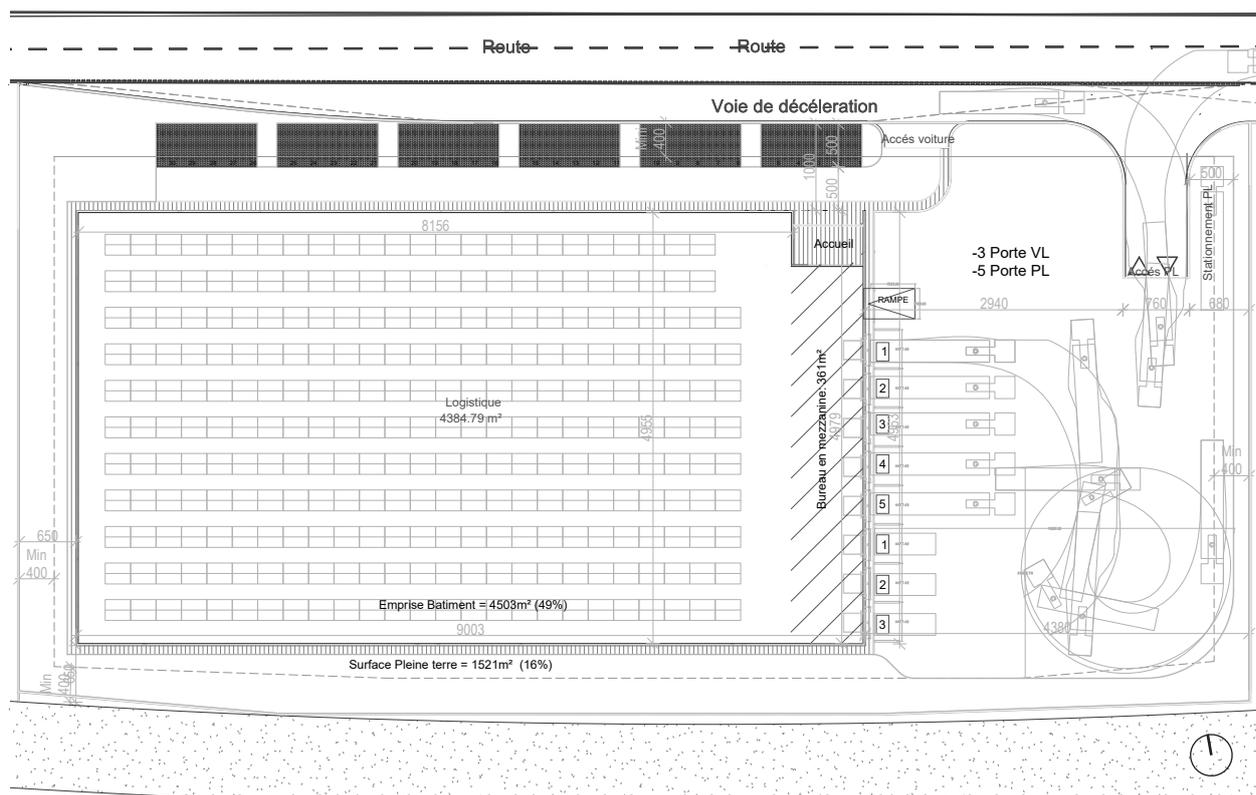
2.3 Weiter geprüfte Rahmenbedingungen

Weiter wurden die folgenden Rahmenbedingungen geprüft:

Archäologie	keine Fundstellen
Bauinventar	nicht betroffen
Belastete Standorte	nicht betroffen
EGK	keine
Gewässerschutz	nicht betroffen
Naturschutz	nicht betroffen
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Wanderroute	Strecke "Porrentruy-Mendrisio" entlang der Sense

3. BAUVORHABEN

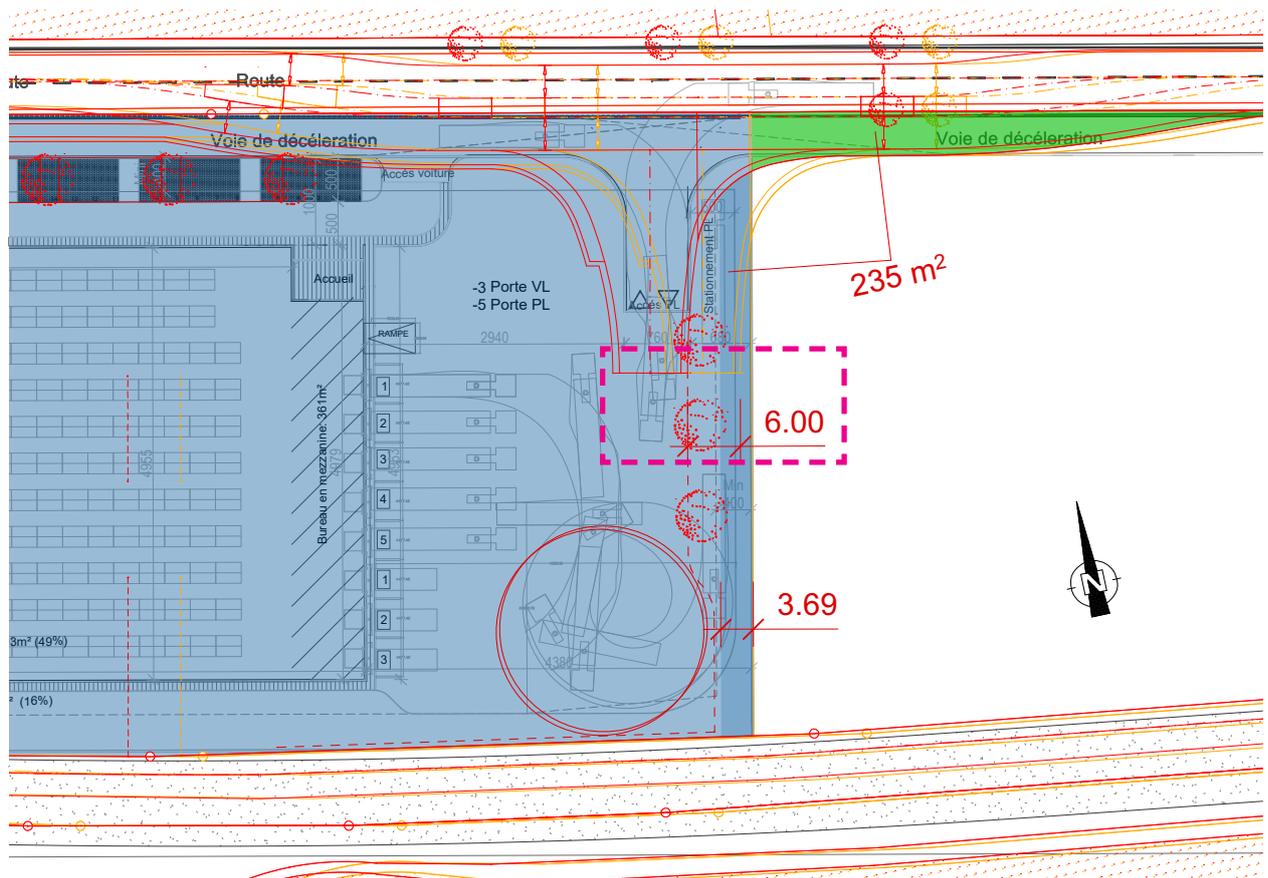
Die Movianto Schweiz GmbH ist ein hochspezialisiertes Unternehmen in der Medizinallistik. Das heute in Neuenegg ansässige Unternehmen benötigt einen neuen Standort mit einem grösseren Flächenangebot. Hierzu hat das Unternehmen ein Vorprojekt durch die Olivier Palatre architectes erstellen lassen. Damit die erforderlichen Grundstückfläche von rund 4'385 m² für für einen Neubau zur Verfügung stehen, sieht das Vorprojekt eine optimale Nutzung des Areals vor. Am östlichen Ende des Areals soll der Warenumschiag mit fünf Haltebuchten für Sattelschlepper sowie drei Haltebuchten für kleinere Transporter stattfinden. Das Siedlungsland gegenüber der offenen Landschaft wird mit Hochstämmen bepflanzt und der Ortseingang damit optisch wahrnehmbar.



Bebauungsstudie,
f.M.

Das Vorprojekt wurde dahingehend optimiert, dass die Ein- und Ausfahrt um rund 6.00 m nach Westen geschoben wurde. Dadurch kann die abzutauschende Fläche möglichst klein gehalten werden und es stehen noch ausreichend Verkehrsflächen für die Logistik zur Verfügung.

Hinweis: Aufgrund der vorliegenden Studie wurde das Strassenprojekt ausgearbeitet. Das Strassenprojekt ergab eine abzutauschende Fläche von 244 m² (nicht 235 m² wie in der Studie). Für die Anpassung des Zonenplan 1 wurde das überarbeitete Strassenprojekt herangezogen.

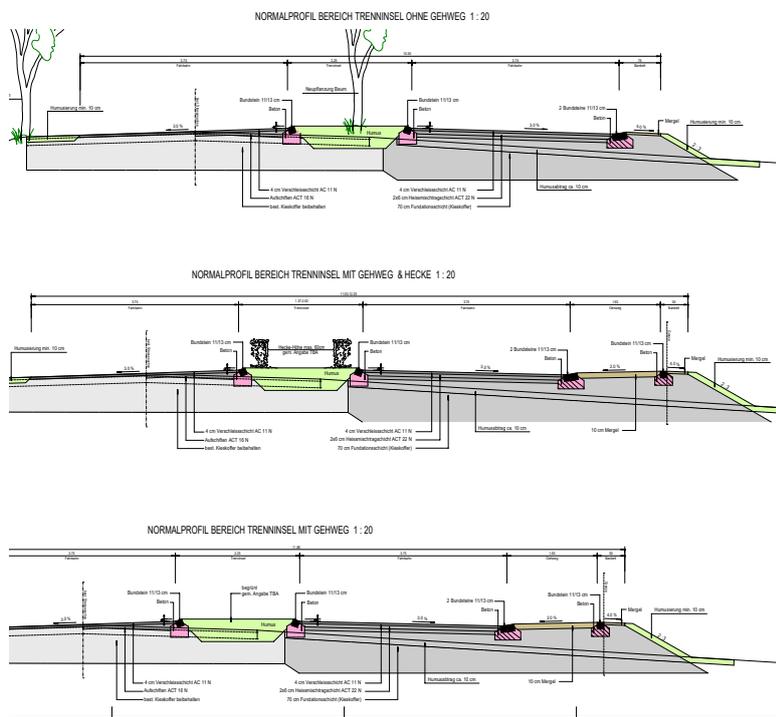


Erschließungsstudie, f.M.

4. BEGLEITENDE PLANUNGSMASSNAHMEN

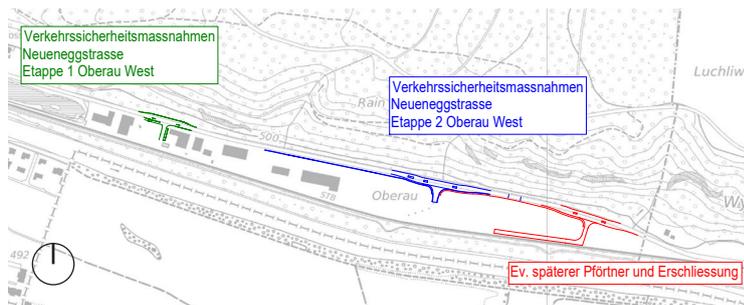
4.1 Anpassung Strassenplan

Damit das Areal erschlossen werden kann sowie eine Eingangssituation entsteht, wird die Ortseinfahrt wie im nebenstehenden Plan gezeigt, angepasst. Die Umsetzung erfolgt mit der Anpassung des Strassenplans.

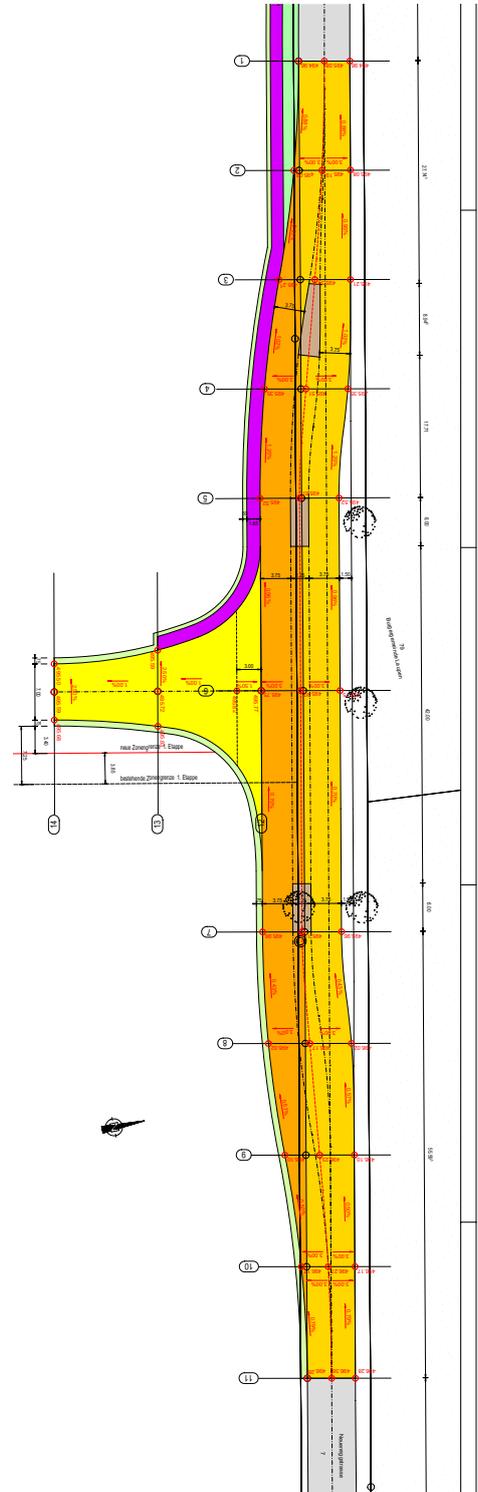


Querprofile im Bereich der Trenninself, f.M.

Im Gebiet der Oberau sind mehrere Verkehrsberuhigungsmassnahmen geplant, die aufeinander abgestimmt sind.



Übersicht Verkehrsberuhigungsmassnahmen Oberau, f.M.

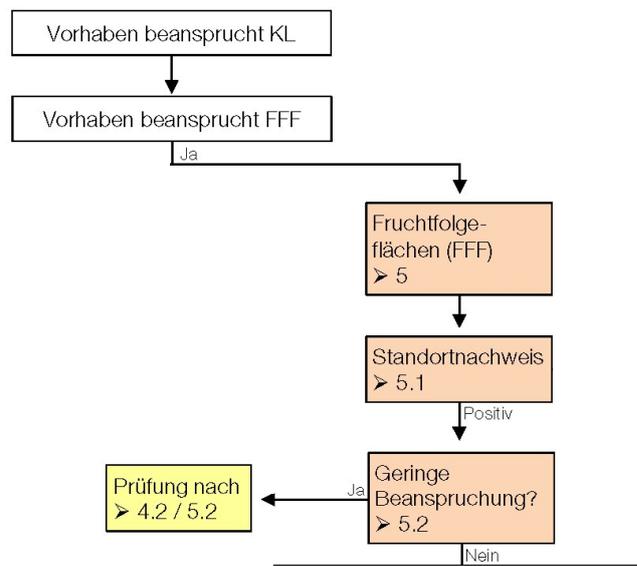


Kotierungsplan, f.M.

4.2 Kulturland & Fruchtfolgefläche

Beanspruchung von Kulturland

Von der geplanten Umlagerung des Gewerbebaulandes sind rund 244 m² Fruchtfolgefläche betroffen. Es handelt sich entsprechend um eine geringfügige Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und es sind eine Interessenabwägung vorzunehmen sowie Alternativen zu prüfen.



Auszug Karte Fruchtfolgeflächen, Geoportal Bern, f.M.

Interessenabwägung

Für die Gemeinde besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, dass die Erschliessung am Eingang des Gewerbeareals realisiert wird. Im REK Laupen 2035 wurde die Gestaltung der Ortseingänge (HA07) behördenverbindlich festgesetzt. Die aufgezeigte Einfahrt wird genutzt, um eben diese Eingangssituation zu realisieren und optisch wahrnehmbar zu machen. Die Verschwenkung der Strasse liegt auf Seite des Gewerbebaulandes. Dadurch wird trotz des zusätzlichen Flächenbedarfs kein Kulturland oder Fruchtfolgefleichen für die Umsetzung der Massnahme beansprucht.

Daneben besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, dass der angestrebte Betrieb sich in der Gemeinde ansiedelt, das Areal wie aufgezeigt optimal ausgenutzt und bebaut werden kann, der Betrieb die Gestaltung des Ortseinganges mitträgt, die Verschwenkung auf dem Gewerbebauland zu liegen kommt und dadurch für die Gemeinde ein gut gestalteter Ortseingang realisierbar wird.

Nebst der Gestaltung des Ortseingangs kommt auch die Verkehrssicherheit hinzu. Auf der geraden Strecke wird die erlaubte Höchstgeschwindigkeit regelmässig überschritten. Mit dem klar erkennbaren Ortseingang erhofft sich die Gemeinde diesem Umstand bereits bei der Einfahrt in das Gebiet entgegenwirken zu können.

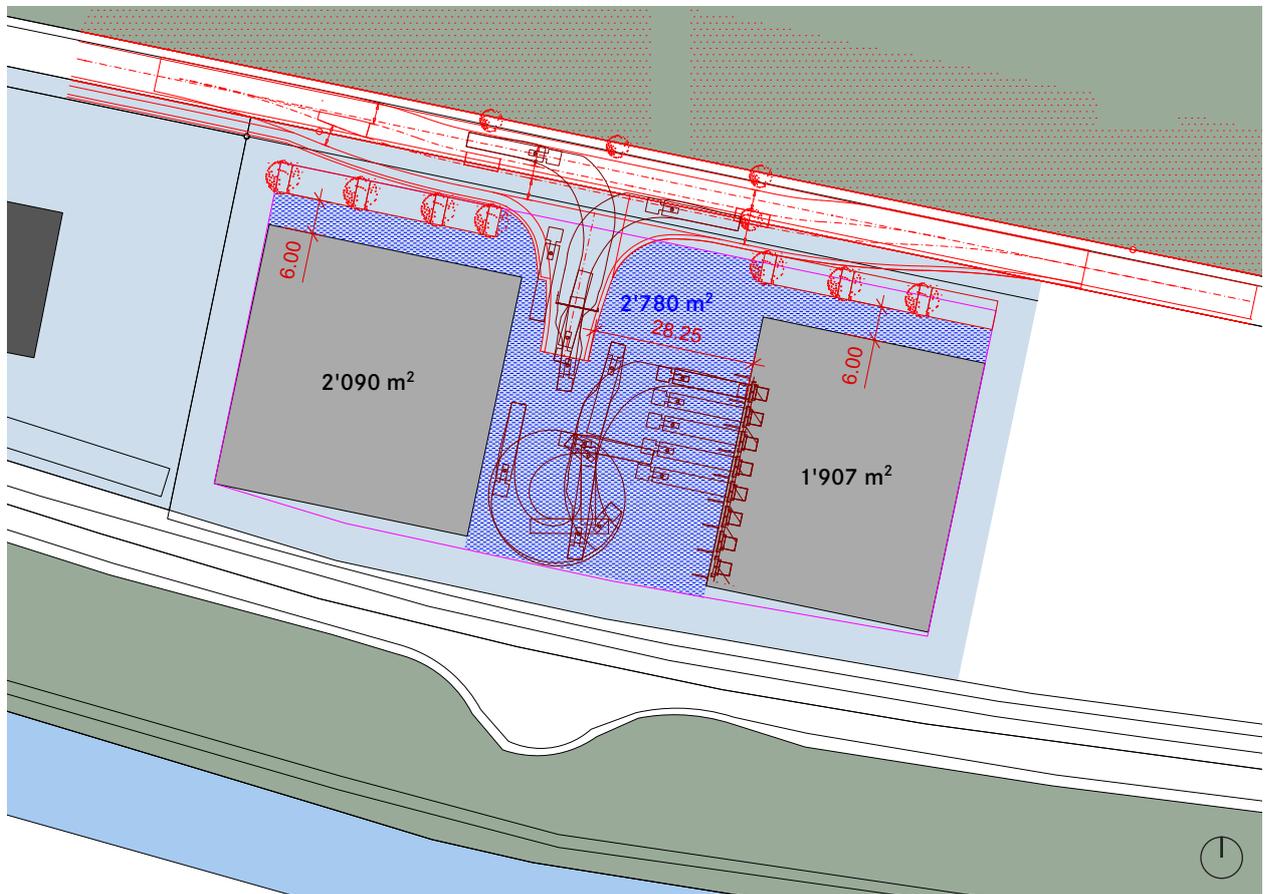
Im Zuge der Interessenabwägung wurde auch eine Abwägung zwischen der Beanspruchung von Wald und der Fruchtfolgefleiche vorgenommen. Die Gemeinde kommt im vorliegenden Fall zu dem Schluss, dass eine Umlagerung der Fruchtfolgefleiche einer Beanspruchung von Wald klar vorzuziehen ist. Bei einer Beanspruchung von Wald wäre die Fläche ebenfalls zu kompensieren und ein Stück Wald aufzuforsten. Bis dieser die gleiche Qualität, wie der bestehende Wald erreicht, vergehen viele Jahre. Mit der Umlagerung der Fruchtfolgefleichen stehen am Tag X der Umlagerung gleich viele Fruchtfolgefleichen in derselben Qualität zur Verfügung wie vor der Planungsmassnahmen. Eine alternative Lösung mit einer Beanspruchung von Wald wurde entsprechend nicht in Betracht gezogen.

Standortevaluation

Im Zuge der Planung wurden unterschiedliche Erschliessungslösungen geprüft. Aufgrund der Anforderungen an ein sicheres Ein- und Ausfahren auf die Kantonsstrasse wurde eine kombinierte Lösung der Ein- und Ausfahrt mit einer Verschwenkung gewählt. Mit der Verschwenkung wird die gefahrene Geschwindigkeit reduziert und die sichere Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse kann sichergestellt werden. Für den Standortnachweis werden drei Bebauungs- und Erschliessungsvarianten aufgezeigt.

Variante 01 - Erschliessung in der Mitte

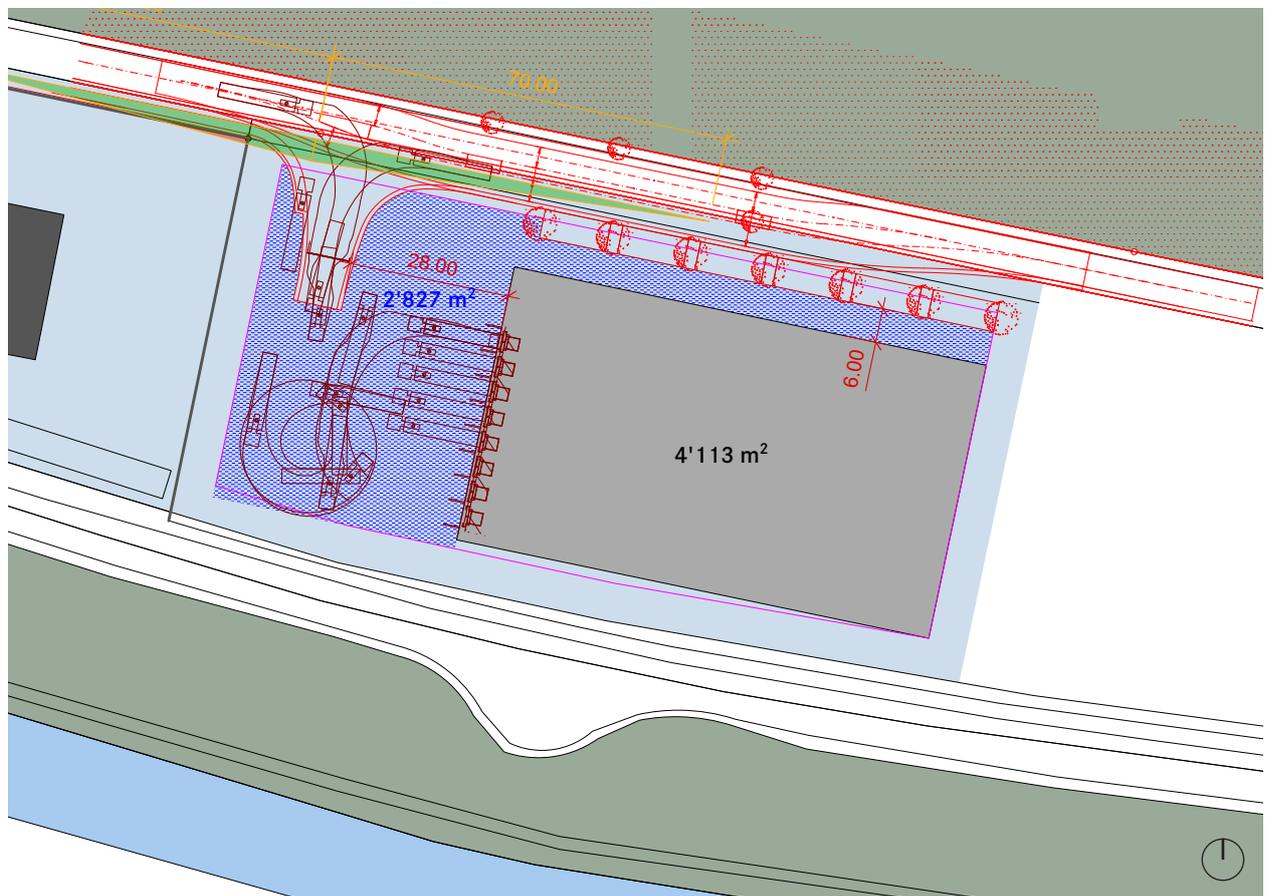
In dieser Variante wird die Erschliessung so weit geschoben, dass keine Umlagerung der Gewerbezone nötig ist. Dadurch wird die bebaubare Fläche in Zusammenhang mit den benötigten Manövrierräumen für die Sattelschlepper zerschnitten. Das Areal muss mit zwei Neubauten bebaut werden und kann entsprechend nicht optimal genutzt werden. Die Erschliessungs- und Manövrierräume werden gegenüber der Varianten 3 grösser (blau schraffierte Fläche). Die Movianto Schweiz GmbH ist auf ein zusammenhängendes Gebäudevolumen angewiesen (einheitliche und direkte Erschliessung der Lager, effiziente Nutzung der Lager mit kurzen Arbeitsabläufen und Wegen, Betrieb- und Unterhalt von einem Hauptbau usw.).



Gebäudegrundfläche	3'997 m ²
Grundstücksfläche	10'230 m ²
Überbauungsziffer	0.39

Variante 02 - Erschliessung West

In der Variante 02 wird die Verschwenkung von der Einfahrt gelöst, damit eine möglichst grosse bebaubare Fläche für den Neubau geschaffen werden kann. Auch hier wird die Verschwenkung innerhalb des bereits eingezonten Gewerbelandes vorgesehen. Die Einfahrt an der Stelle bringt allerdings erhebliche Nachteile mit sich und kann nicht realisiert werden. Zum einen, da durch die Einfriedung der Nachbarparzelle die Sichtbermen nicht eingehalten werden können und zum anderen, da die Ein- und Ausfahrt mit der Lösung in der Kurve der Verschwenkung zu liegen kommt. Eine komplette Verschiebung der Verschwenkung in Richtung Westen ist nicht möglich, da die Flächen der Nachbarparzelle nicht zur Verfügung stehen. Das Einbiegen an der Stelle ist mit dieser Lösung weiter nicht mehr von beiden Richtungen möglich. Dies würde zu Mehrverkehr im Bereich des Bahnhofes führen, wo das Wenden für die LKWs grundsätzlich möglich wäre, jedoch zu Konflikten mit dem Busbetrieb sowie den Pendler*innen führen kann. Die Flächen beim Bahnhof von der BLS stehen entsprechend nicht zur Verfügung und die Gemeinde will zusätzliche Fahrten in den Ortskern unbedingt vermeiden. Die Erschliessungs- und Manövriertfläche wird gegenüber der Varianten 3 grösser (blau schraffierte Fläche).



Gebäudegrundfläche	4'113 m ²
Grundstücksfläche	10'230 m ²
Überbauungsziffer	0.40

Eine gemeinsame Erschliessung mit der Zaunteam AG wurde eingehend diskutiert. Die Zaunteam AG verfügt bereits über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit der östlich gelegeneren Aebi Beat AG und ist erschlossen. Bei der Zaunteam AG handelt es sich um einen Fachhandel für Einfriedungen für mittlere bis grössere Vorhaben. Das Areal dient der Unternehmung sowohl für den Verkauf wie auch als Werkhof. Auf dem Areal werden die Einfriedungen verkauft, gelagert und verladen. Entsprechend ist der Betrieb auf die bestehenden Flächen als Lagerungs- und Umschlagflächen angewiesen. Der schmale Bereich zwischen dem Betriebsareal und der bestehenden Kantonsstrasse wird für die Verlängerung des Gehweges in den Ortskern benötigt. Eine weitere Abgabe von Flächen zugunsten einer Verbreiterung der Strasse ist für den Betrieb nicht möglich. Es steht entsprechend kein Land für alternative Lösungen zur Verfügung.

Nebst einer verkehrstechnisch unbefriedigenden oder gar nicht umsetzbaren Lösung, durch die Entflechtung der Ein- und Ausfahrt und der Verschwenkung, hat diese ebenfalls zur Folge, dass die Realisierung für die Gemeinde nicht mehr möglich ist. Die Gemeinde ist auf das Land der Burgergemeinde und auf eine gemeinsame Lösung für die Gestaltung des Ortseinganges angewiesen. Der angestrebte klar erkennbare Ortseingang wird durch die Verschiebung der Verschwenkung 'verklärt' und ist nicht mehr an der Stelle, an dem der Fahrzeuglenker diese intuitiv erwarten würde und sie aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes zu liegen kommen sollte.



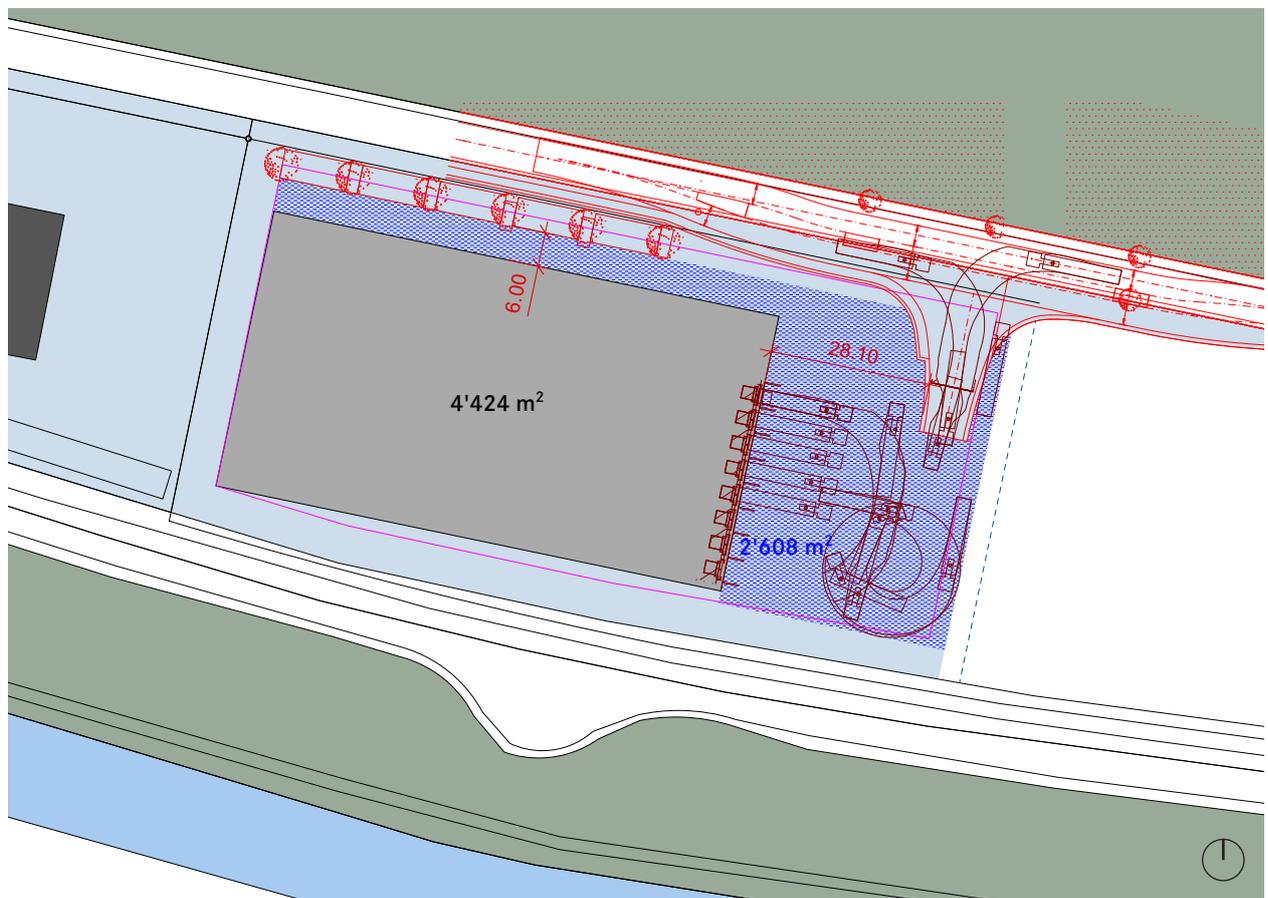
Werkhof Zaunteam



Ortseinfahrt mit Einfriedung Zaunteam

Variante 03 - Erschliessung Ost

Mit der Variante 03 kann die Ein- und Ausfahrt mit der Ortseingangsgestaltung kombiniert werden und flächensparend angeordnet werden. Die Zufahrt ist von beiden Fahrbahnen der Kantonsstrasse möglich. Das Areal kann optimal genutzt werden und entspricht den Anforderungen der Movianto Schweiz GmbH. Mit der geringfügigen Umlagerung der rund 244 m² Gewerbebauland und einer 1:1 Kompensation der gleichwertigen landwirtschaftlichen Flächen kann das Vorhaben ohne Verlust von Wertvollen Fruchtfolgeflächen umgesetzt werden.



Gebäudegrundfläche	4'424 m ²
Grundstücksfläche	10'230 m ²
Überbauungsziffer	0.43

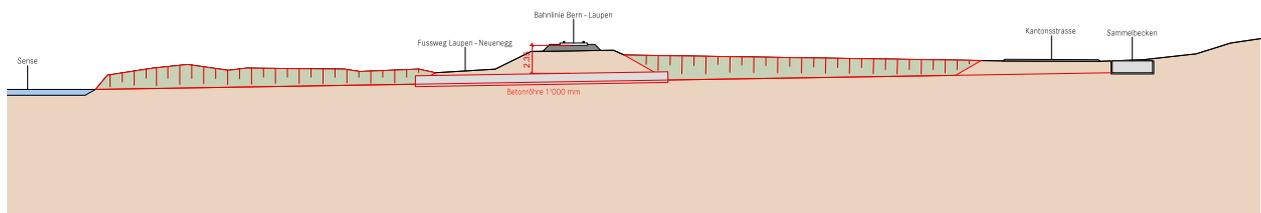
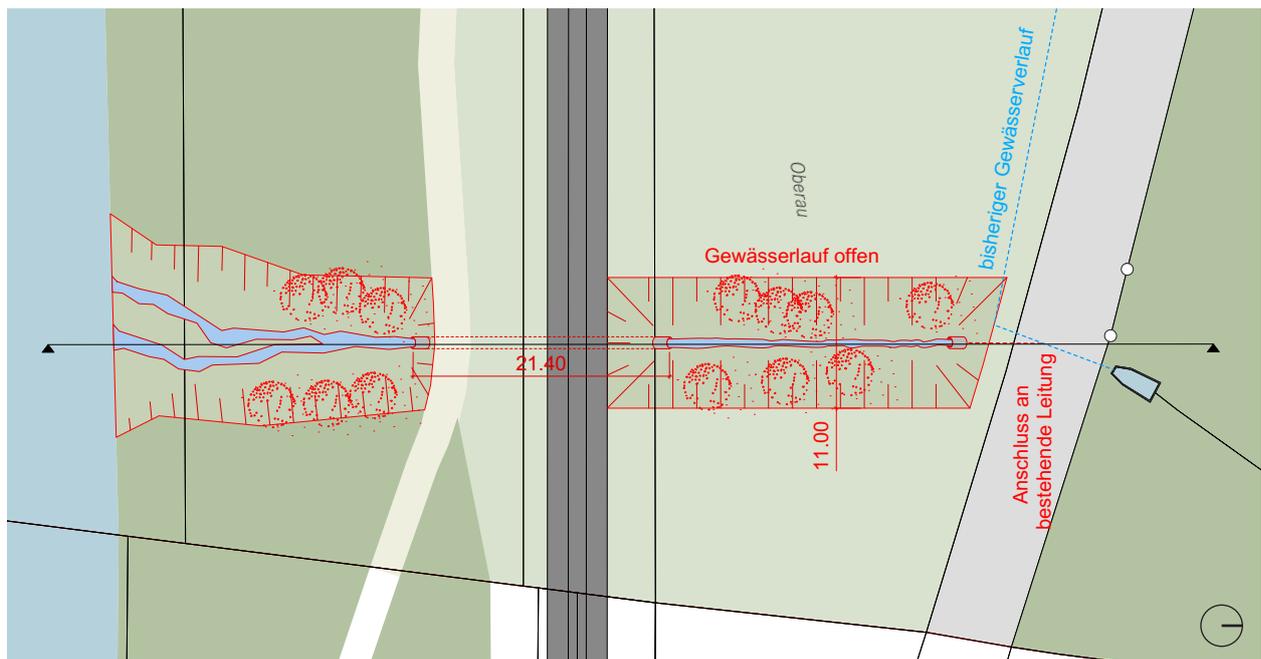
Fazit

Die Gemeinde sowie alle Beteiligten streben die geringfügige Umlagerung des Gewerbelandes sowie den flächengleichen Abtausch der Fruchtfolgeflächen an. Dies vor dem Hintergrund, dass:

- ein kompakter Baukörper realisiert werden kann
- eine flächensparende und optimierte Erschliessung realisiert werden kann
- direkte und schnelle räumlich-funktionelle Abläufe / Beziehungen für den Betrieb sichergestellt werden können
- eine dichte Bauweise mit UeZ 0.43 realisiert werden kann
- die Zufahrt von beiden Fahrbahnen Kantonsstrasse her möglich ist
- die sichere Ein- und Ausfahrt mit Einhaltung der Sichtbermen sichergestellt ist
- eine klar erkennbare Gestaltung des Dorfeingangs in Kombination Ein- und Ausfahrt realisiert werden kann
- eine Temporeduktion direkt bei Dorfeingang und bei der Ein- und Ausfahrt realisiert werden kann
- der qualitätsvolle Realersatz für die Fruchtfolgeflächen (neu nicht mehr entlang der Strasse, bessere Qualität) sichergestellt ist
- eine bessere Gestaltungsmöglichkeit des Siedlungsrades erreicht werden kann
- und damit letztlich der Wegzug einer volkswirtschaftlich bedeutenden Firma aus dem Kanton Bern vermieden und Wertschöpfung und Beschäftigung im Kanton Bern gesichert werden können.

4.3 Gewässerbau - Wydrainbächli

Im Bereich des Areals in der Oberau besteht ein eingedoltes Gewässer. Damit die vorgängig aufgezeigten Planungsmassnahmen sowie die vorliegende Zonenplanänderung vollzogen werden können, muss das Gewässer umgelegt werden. Dazu wird mittels Wasserbaubewilligung das Gewässer am östlichen Ende der Oberau, wo das Gewässer vom Hang herunterfliesst, neu oberirdisch direkt in die Sense geleitet.

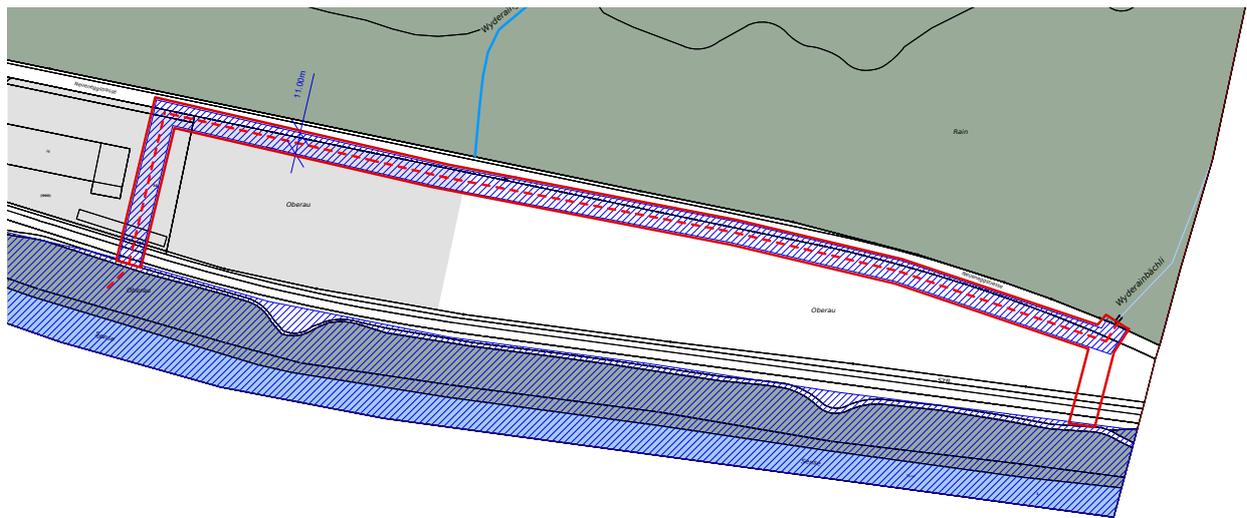


Studie Ausdolung Wydrainbächli, f.M.

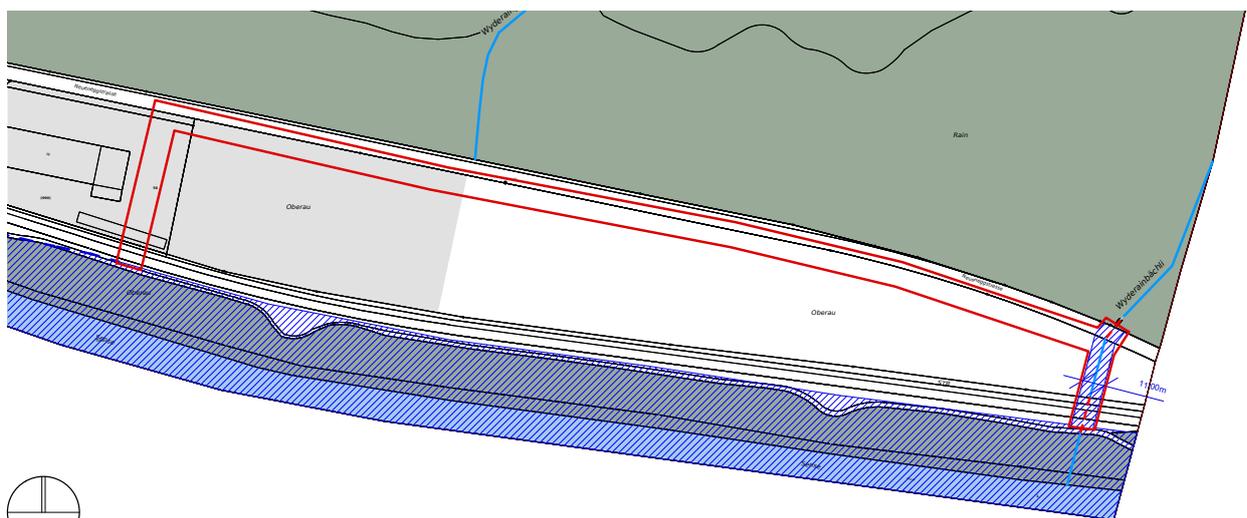
4.4 Zonenplan Gewässerraum

Sobald die Arbeiten zur Umlagerung des Wydenrainbächlis abgeschlossen sind, wird der Zonenplan Gewässerraum entsprechend angepasst.

Zonenplan Gewässerraum Alt



Zonenplan Gewässerraum Neu



0m 200m

Legende

-  Perimeter der Zonenplanänderung
-  Gewässerraum (überlagernde Zone)

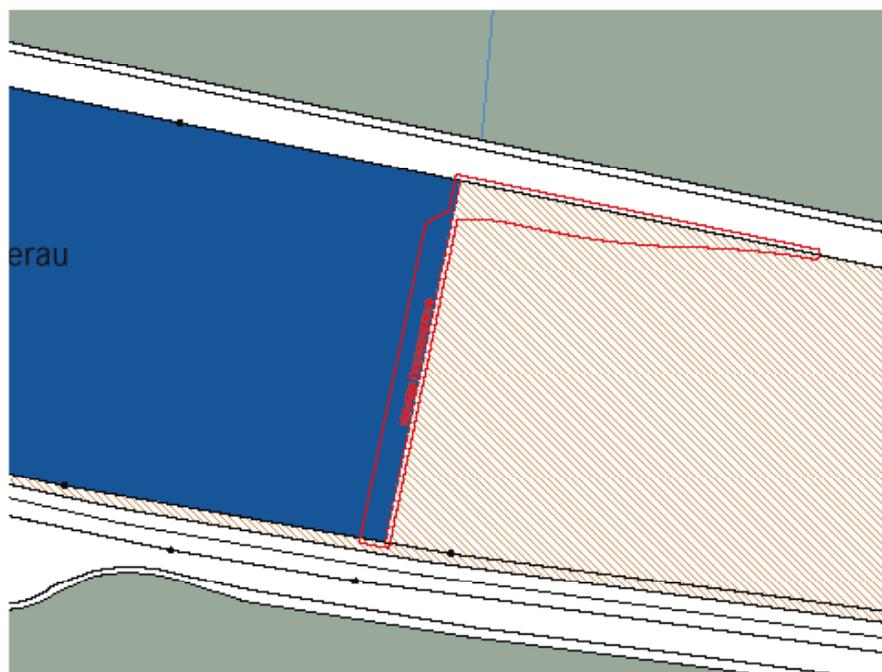
Hinweise

-  Gewässer offen / eingedolt
-  Bauzone
-  Wald
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze

5. VORLIEGENDE PLANUNGSMASSNAHME

Für die Umsetzung des Bauvorhabens soll der Zonenplan im gemischt-geringfügigen Verfahren angepasst werden. Die Änderung bedingt keine Anpassung des Baureglements. Die Fruchtfolgefläche wird wie die Gewerbezone flächengleich abgetauscht.

ZONENPLAN ALT



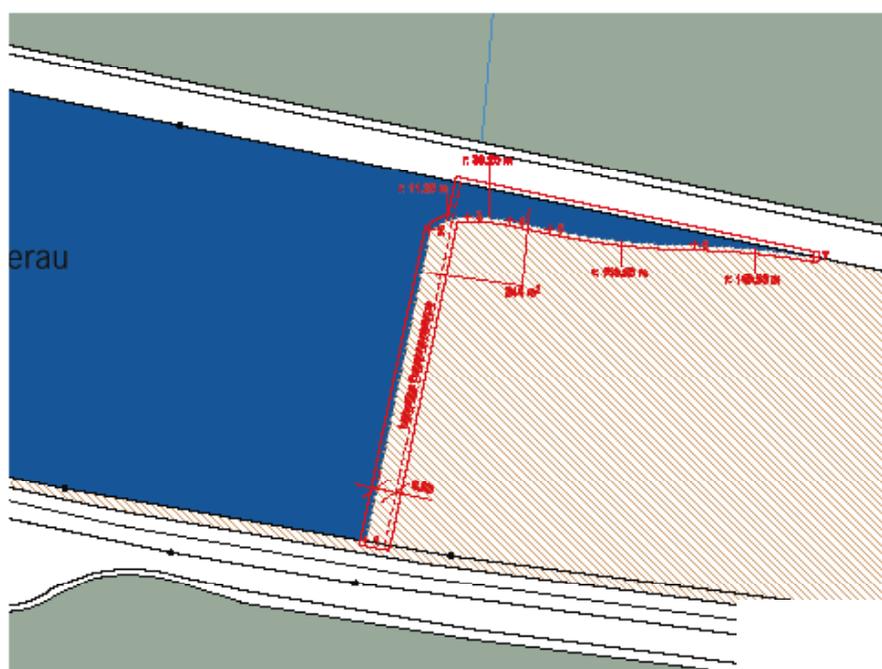
Legende

	Wirkungsbereich der Änderung
	AZ Arbeitszone 2
	LWZ Landwirtschaftszone

Hinweise

	Wald
	Fruchtfolgefläche
	offenes Gewässer

ZONENPLAN NEU



Legende

	Wirkungsbereich der Änderung
	AZ Arbeitszone 2
	LWZ Landwirtschaftszone

Koordinaten

1	2°58'5799,340	1°194'232,365
2	2°58'511,767	1°194'312,720
3	2°58'518,980	1°194'315,413
4	2°58'527,284	1°194'314,590
6	2°58'534,762	1°194'313,033
6	2°58'562,663	1°194'309,895
7	2°58'586,733	1°194'307,663

Hinweise

	Wald
	Fruchtfolgefläche
	offenes Gewässer

0m 100m



6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten

Die Planung ist mit den übergeordneten Planungsinstrumenten, der rechtskräftigen Grundordnung sowie der laufenden Ortsplanung abgestimmt.

6.2 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Der haushälterische Umgang mit der Baulandreserve im Eigentum der Burgergemeinde liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Mit dem flächengleichen Abtausch des Gewerbebaulandes wird eine flächensparende und optimale Nutzung des Bodens ermöglicht.

6.3 Abstimmung begleitende Planungsmassnahmen

Die vorliegende Planung ist mit den weiteren Planungsmassnahmen (Umlegung Wyderainbächli, Anpassung Gewässerraum und Strassenplan) abgestimmt. Ebenso sind alle betroffenen Grundeigentümer (Burger- und Einwohnergemeinde Laupen sowie die SBB) informiert und haben dem Vorhaben zugestimmt.

6.4 Abstimmung Naturgefahren

Durch die Planungsmassnahme werden die Gefahren auf dem Areal nicht verändert und es entstehen keine Erhöhten Gefährdungen für Mensch, Tier und Sachwerte. Im Baubewilligungsverfahren sind die Naturgefahren zu berücksichtigen.

6.5 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Planungsmassnahme wird der Ortseingang und der Siedlungsrand erlebbar. Die Gestaltung des Ortseinganges ist im REK Laupen 2035 behördenverbindlich festgesetzt und wird durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

6.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Durch die Planungsmassnahme entstehen keine abgabepflichtigen Mehrwerte.

6.7 Kompensation FFF

Die Fruchtfolgefläche wird flächengleich auf demselben Acker mit derselben Bodenqualität direkt am selben Ort kompensiert.

6.8 Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden Planung wird eine optimale Bebauung des Baulandes ermöglicht, die Gestaltung des Ortseinganges und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit ermöglicht sowie ein heute weitgehend eingedoltes Gewässer ausgedolt und zu einem erlebbaren Lebensraum.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen liegen während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Allfällige Einsprachen gegen das Vorhaben müssen innerhalb der Frist bei der Einwohnergemeinde schriftlich und begründet eingereicht werden. Die Auflage wird im amtlichen Anzeiger sowie dem Amtsblatt publiziert.

7.2 Beschluss

(folgt)

7.3 Genehmigung

(folgt)



BESCHLUSS GEMEINDERAT

Sitzung	Datum	Traktandum	Geschäft
11. Sitzung, ordentlich geplant Registratur 4.231.1.1 ReferentIn Adrian Weber	25. August 2025 Ortsplanungsrevision 2013	5	1481

Genehmigung geringfügige Anpassung Zonenplan 1 - Gewerbezone Oberau

2025-98

Letzte Behandlung im Gemeinderat

- 22. April 2025

Entscheidgrundlagen

- Gemischt-geringfügige Anpassung Zonenplan 1, Gewerbezone Oberau vom 4. Juni 2025 (Auflageexemplar)
- Erläuterungsbericht gemischt-geringfügige Anpassung Zonenplan 1, Gewerbezone Oberbau vom 4. Juni 2025 (Auflageexemplar)
- Publikation der öffentlichen Auflage der geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 19. Juni 2025

Mitbericht für Sitzung (Sachverhalte)

Nachfolgender Mitbericht ist verfasst von Thomas Bigler im Auftrag von Adrian Weber und wurde freigegeben.

An der Sitzung vom 22. April 2025 hat der Gemeinderat die gemischt-geringfügige Anpassung Zonenplan 1 – Gewerbezone Oberau beschlossen. Konkret waren dies die folgenden Beschlüsse:

Antrag 1:

Der Gemeinderat stimmt der Anpassung des Strassenplans gemäss Beilagen zu.

Antrag 2:

Der Gemeinderat stimmt der gemischt-geringfügigen Anpassung des Zonenplans Siedlung und damit der Umlegung des Gewerbelandes zu Gunsten der Zufahrt zu.

Antrag 3:

- Der Gemeinderat stimmt der Erstellung der Wasserbaubewilligung gemäss den Beilagen zu.
- Der Gemeinderat stimmt der Anpassung des Zonenplans Gewässerraum im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Wasserbaubewilligung zu.

Antrag 4:

Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung zur Querung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 84 (diese befindet sich zwischen Bahndamm und Sense) durch den neuen Gewässerlauf des Wyderainbächlis.

Gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgte die Bekanntgabe im Anzeiger Laupen. Während der Auflage vom 19. Juni 2025 bis am 21. Juli 2025 sind keine Einsprachen eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der laufenden definitiven Prüfung der gemischt-geringfügigen Anpassung Zonenplan 1 – Gewerbezone Oberau verlangt das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR einen Beschluss der Planungsbehörde Laupen.

Es entstehen keine neuen finanziellen Verpflichtungen und Auswirkungen.

Beschlussdispositiv für Sitzung (Anträge)

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass gegen die gemischt-geringfügigen Anpassung Zonenplan 1 – Gewerbezone Oberau während der Auflagefrist vom 19. Juni 2025 bis am 21. Juli 2025 keine Einsprachen eingegangen sind.

Der Gemeinderat beschliesst die gemischt-geringfügigen Anpassungen vom «Zonenplan 1, Gewerbezone Oberau», datiert vom 4. Juni 2025.

Der Beschluss wird gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV im Anzeiger Laupen und im Amtsblatt des Kantons Bern bekannt gemacht. Gegen den Beschluss kann innert der 30-tägigen Auflagefrist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde kann sich nicht gegen das Verfahren richten.

Aus elektronischer Sitzungsvorbereitung: Voten

--

Aus elektronischer Sitzungsvorbereitung: Abstimmungsergebnisse

Sieben (7) Ja-Stimmen.

An Sitzung: Diskussion, Erwägungen und Anträge

--

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:	•