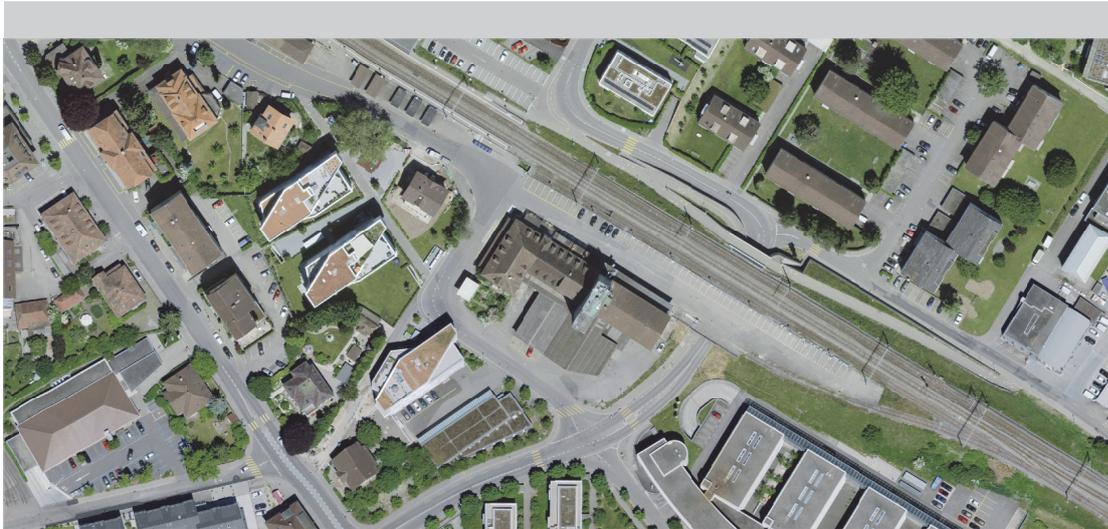


AUFLAGE

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

ZPP Nr. 28 / Überbauungsordnung «Landi-Areal»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom Februar 2024
- Mitwirkungsbericht

März 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 8+12, 3053 Münchenbuchsee

Auftraggeberin:

Allreal Generalunternehmung AG
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
1.2 Mehrstufiges Verfahren zur Qualitätssicherung	5
1.3 Planungsrechtliche Situation	14
1.4 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele	14
2. Änderung Grundordnung / Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 28 Landi-Areal	14
2.1 Zonenplanänderung	14
2.2 Baureglementsänderung	15
3. Überbauungsordnung	17
3.1 Überbauungsplan	17
3.2 Überbauungsvorschriften	17
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	22
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	22
4.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen	23
4.3 Raumordnung und Umwelt	24
4.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten	33
4.5 Weitere Themen	33
5. Verfahren	33
5.1 Zuständigkeiten und Termine	33
5.2 Mitwirkung	34
5.3 Vorprüfung	35
5.4 Öffentliche Auflage	35
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	35
Anhang	37
Anhang 1 Fachgutachten Lärm / NIS / Erschütterungen, aktualisierte Version vom 29. Juni 2023	37
Anhang 2 Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Juli 2023	37
Anhang 3 Altlastenvoruntersuchung Teil I: Historische Untersuchung vom 16. April 2021	37
Anhang 4 Geologische Archivrecherche vom 16. April 2023	37
Anhang 5 Würdigung Richtprojekt vom 24. März 2024	37

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben

Das Landi-Areal liegt im Ortszentrum von Münchenbuchsee, direkt am Bahnhof, südlich der Bahngleise. Es umfasst die Parzelle Münchenbuchsee Gbbl.-Nr. 68 mit einer Fläche von insgesamt etwas mehr als 4'139 m². Ob in der Neuüberbauung wiederum ein Landi-Laden realisiert wird oder ob dieser an einen anderen Standort verlegt wird, ist derzeit noch ungewiss.

Mit der Umstrukturierung des Landi-Areals soll an zentraler, gut erschlossener Lage neuer Wohnraum geschaffen werden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Das bestehende Gewerbegebäude der Landi soll durch eine Überbauung mit Wohnen als Schwerpunktnutzung und zusätzlich untergeordnet Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ersetzt werden.

1.2 Mehrstufiges Verfahren zur Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgte in einem 3-stufigen Verfahren, welches mit einer Potenzialstudie über das gesamte Gemeindegebiet startete. Gestützt darauf wurde für das Bahnhofsgelände Süd eine Testplanung durchgeführt, welche jedoch die Rahmenbedingungen und insbesondere die ortsverträgliche Dichte für die künftige Entwicklung noch nicht abschliessend klären konnte. So wurde im vergangenen Jahr für das vorliegende Planungsgebiet ein Studienauftrag nach der Ordnung SIA 143 durchgeführt. Nachfolgend sind die wichtigsten Bestandteile aus den jeweiligen Verfahrensschritten erläutert.

1.2.1 Potenzialstudie Wachstum nach innen

Motion und Fragestellungen

Aufgrund der im Sommer 2014 im Gemeindeparlament eingereichten Motion «Wachstum nach innen» wurde ein interdisziplinäres Team mit der Erarbeitung einer Potenzialstudie «Wachstum nach innen» beauftragt. In der Studie vom 20. Juni 2016 wurden folgende zentrale Fragestellungen thematisiert:

- Welches Wachstum ist innerhalb der bestehenden Bauzone Münchenbuchsee möglich, ohne Verlust bei der Siedlungsqualität?
- Wo liegen die grössten und interessantesten Innenverdichtungspotenziale?
- Was muss die Gemeinde unternehmen, um diese Potenziale zu aktivieren?



Abb. 1 Auszug Potenzialstudie Ziff. 2.4 Einteilung der Quartiere in Teilgebiete, Teilgebiet Nr. 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest» in Bildmitte

Analyse

Das Landi-Areal wurde im Rahmen der Analyse dem Teilgebiet 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest» zugeordnet. Im Bericht wird festgehalten, dass sich das Gebiet künftig für Verdichtung, Umstrukturierung, Erneuerung eignet. Das Verdichtungspotenzial wird als gross eingeschätzt. Als Vorschläge zu deren Umsetzung werden sowohl Ersatzneubauten wie Ergänzungsneubauten erwähnt.

Foto



Siedlungstyp heute

Gebäudetyp: Wohn- und Gewerbehäuser
Zonenart: K3, K4, ZPP
Geschosse: 2-3
Dichte: mittel-gering
Baujahre: historisch

Charakterisierung Bestand und Potenzial

Bahnhofgebiet, Landiareal, Villen und Gewerbehäusern, Umstrukturierungs- und Verdichtungsprozess bereits im Gang
Zukunft: Verdichtung, Umstrukturierung, Erneuerung (Landiareal, Bibliothek)
Verdichtung: Grosses Potenzial

Strategie

Umsetzungsvorschläge

- strukturierungen)
- Ergänzungsneubau (Baulücken schliessen)
- Richtplan Zentrum beachten

Änderung der Grundordnung

ZPP-Vorschriften

Abb. 2 Auszug Potenzialstudie Ziff. 2.5.10 Zentrum, Teilgebiet Nr. 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest»

Ergebnisse, Strategie

Das Teilgebiet 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest» wird insbesondere aufgrund der eher älteren Bausubstanz der Strategie C «Verdichten» zugewiesen. Die bestehende Siedlungsstruktur kann ersetzt, verändert oder in eine neue Struktur transformiert werden. Die Art der Nutzung wird neu bestimmt und das Mass der Nutzung erhöht.

Detailpotenzialstudie

Das Teilgebiet 10.3 wurde für eine Detailpotenzialstudie ausgewählt. Im Rahmen dieser Detailstudie sollte exemplarisch aufgezeigt werden, wie eine ortsverträgliche Verdichtung angegangen und so ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 15'000 m² Geschossfläche resp. ca. 300 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner identifiziert werden kann.

Umsetzung, Massnahmenblatt

Im Umsetzungskonzept wurden Handlungsfelder entwickelt, die Strategie C «Verdichten» konkretisiert und zu jedem Teilgebiet ein Massnahmenblatt erstellt. Im Massnahmenblatt zum Teilgebiet 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest» werden folgende Entwicklungsziele festgehalten:

- Schaffung einer neuen Ankunfts- und Abfahrtsituation/Adresse am Bahnhof

- Verbesserung Quartiervernetzung, neue Fussgängerquerung Bahn
- Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (evtl. auch neue Wohnformen)
- Ansiedlung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung

Als konkrete Massnahme wird festgehalten, dass ein Studienauftrag oder eine Testplanung zur Erarbeitung eines Masterplans für das Bahnhofgebiet Südwest zu erarbeiten ist.

Mehrstufiges
Vorgehenskonzept

Vor der Freigabe des Berichts kam die Begleitgruppe zum Schluss, dass für das Bahnhofgebiet Südwest vertiefte Abklärungen erforderlich sind. Nach Abschluss der Potenzialstudie hat die Gemeinde mit den Eigentümern der betroffenen Liegenschaften – u. a. auch das Grundstück Nr. 68 der Genossenschaft Landi Moossee – und Vertreter:innen der kantonalen Denkmalpflege entsprechende Vorgespräche geführt. Aufgrund der Ausgangslage hat sich dabei gezeigt, dass sich eine Testplanung für die Bestimmung der künftigen Entwicklung am besten eignet. Die vorläufigen Ergebnisse der Detailpotenzialstudie zum Bahnhofgebiet blieben entsprechend unveröffentlicht.

1.2.2 Testplanung Bahnhofgebiet Südwest

Ziel

Mit der Testplanung sollte eine Grundlage für die qualitätsvolle Entwicklung des Bahnhofgebietes Südwest geschaffen werden. Die Ergebnisse der Testplanung sollten aufzeigen, welche Verdichtung innerhalb des untersuchten Gebietes verträglich ist.

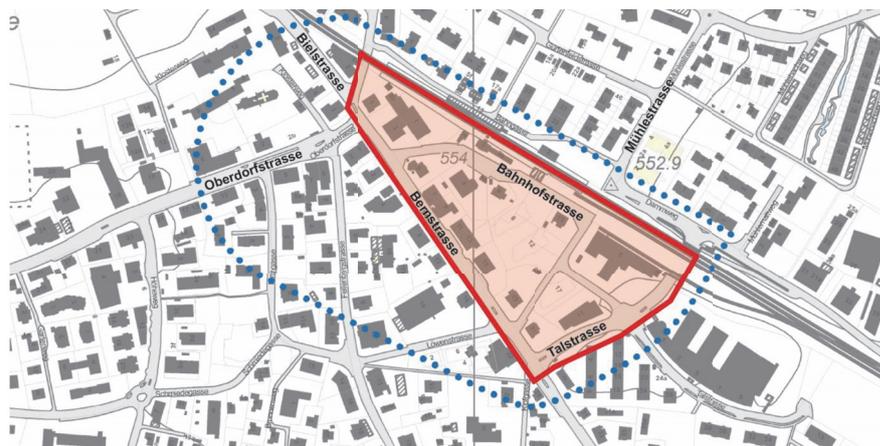


Abb. 3 Auszug Potenzialstudie Ziff. 2.4 Einteilung der Quartiere in Teilgebiete, Teilgebiet Nr. 10.3 «Bahnhofgebiet Südwest» in Bildmitte

Verfahren

Der Perimeter der Testplanung umfasst das Teilgebiet «Bahnhofgebiet Südwest» gemäss Potenzialstudie (vgl. rote Fläche Abbildung oben). Eingeladen wurden die Büros Aebi & Vincent Architekten, Bauzeit Architekten und Schär Buri Architekten, welche sich jeweils mit einem Landschaftsarchitekturbüro verstärken mussten. Anlässlich einer Zwischenbespre-

chung präsentierten die Teams ihre Konzeptidee und Strategien anhand möglicher Entwicklungsvarianten. Dabei wurde u.a. geprüft, ob allenfalls auch höhere Bauten oder sogar ein Hochhaus ortsverträglich wären. An der Schlussveranstaltung im Plenum formulierte das Begleitgremium Empfehlungen für die weitere Entwicklung. Diese lieferten die Basis für die Anpassung der bestehenden ZPP Nr. 20 «Bahnhof», den kommunalen Richtplan Ortsentwicklung sowie die Grundsätze und Rahmenbedingungen für qualifizierte Verfahren bei künftigen Neubauprojekten.

Projektstudien

Aebi & Vincent Architekten stellen in ihrem Konzept für das Bahnhofsgelände eine Vision für die längerfristige Entwicklung vor, welche eine veränderte Körnung und Verdichtungen bedeuten würde. Das bestehende Zentrum soll dabei nicht geschwächt werden und schützenswerte Objekte sollen erhalten bleiben.



Abb. 4 Modell Aebi & Vincent Architekten mit Maximalvariante Verdichtung

Bauzeit Architekten schlagen für den östlichen Teil, entlang der Bernstrasse und im Bereich des Landi-Areals eine verdichtete Bauweise mit eher privaten und halböffentlichen Nutzungen vor. Die schützenswerten Gebäude sollen erhalten werden, die schützenswerten Objekte werden jedoch teilweise in Frage gestellt.



Abb. 5 Modell Bauzeit Architekten mit Maximalvariante Verdichtung

Schär Buri Architekten präsentieren eine massvolle Entwicklung innerhalb des Areals, womit die Identität und der Charakter des Dorfs erhalten und der Bestand gestärkt werden soll. Ersatzneubauten sollen punktuell zu einer Qualitätssteigerung führen, wobei die schützens- und erhaltenswerten Objekte vollumfänglich erhalten bleiben.



Abb. 6 Modell Schär Buri Architekten mit Maximalvariante Verdichtung

Als städtebaulich verträglich erachten alle Teams Bauten mit maximal 4 bis 5 Vollgeschossen. Punktuell sehen die drei Teams auch die Möglichkeit für höhere Bauten. Insbesondere für das Landi-Areal beurteilen alle Teams ein Maximum von (punktuell) 8 Vollgeschossen als verträglich. Bauten mit mehr als 8 Vollgeschossen wurden durchwegs als nicht ortsverträglich beurteilt, so dass ein Hochhaus grundsätzlich nicht in Frage kommt.

Ergebnisse

Die Schlussfolgerungen zur Testplanung sind unter Ziff. 6 im Schlussbericht vom 3. April 2017 festgehalten. Aufgrund der vorgestellten Projektstudien empfiehlt das Begleitgremium den Charakter des Ortes im Zentrum nicht grundsätzlich zu ändern, wobei sich das städtebaulich verträgliche Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial hauptsächlich auf die Areale der Landi und des Bären beschränkt. Für diese beiden Areale wurden somit spezifische Rahmenbedingungen und Perimeter für ein qualifiziertes Verfahren definiert. U.a. gelten für den ganzen Perimeter «höhere Anforderungen an die gestalterische Qualität» der Bauten und des Aussenraums. Zur Sicherstellung wird ein qualifiziertes Verfahren für alle Neubauten gefordert. Auf die Vorgabe einer Nutzungsdichte wird verzichtet, vielmehr soll das qualifizierte Verfahren aufzeigen, was verträglich ist.

Empfehlungen Landi-Areal

Für das Areal der Landi wird als oberstes Ziel die Entwicklung eines zukunftsweisenden Ensembles mit verschiedenen Nutzungen (Wohnen, stilles Gewerbe, Verkauf, etc.) definiert. Dabei ist auf die benachbarten Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen, während die bestehenden Gebäude auf dem Areal ersetzt werden können.

Als Vorgaben für das qualifizierte Verfahren wird angeregt, dass für Neubauten unmittelbar angrenzend an geschützte oder erhaltenswerte Bauten als maximale zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe der Schutzobjekte gelten soll und eine Abstufung der Höhenentwicklung bis maximal zur Höhe des bestehenden Silos (576.00 m ü.M.) möglich ist. Die Verkehrsführung, Erschliessung und Aussenräume sind in der Weiterentwicklung zu berücksichtigen und im Rahmen des qualifizierten Verfahrens zu optimieren.

1.2.3 Studienauftrag

Verfahren

Das qualifizierte Verfahren für die Parzelle Nr. 68 wurde im Auftrag der Grundeigentümerin Genossenschaft Landi Moossee durch die Allreal Generalunternehmung AG als Projektentwicklerin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenbuchsee als einstufige Projektstudie im Einladungsverfahren (Studienauftrag nach der Ordnung SIA 143) durchgeführt. Als federführende Büros wurden die Aebi & Vincent Architekten, die ARGE wahlirüefli Architekten mit Rolli Marchini Architekten, die Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung, die Matti Ragaz Hitz Architekten und die Rahbaran Hürzeler Architects eingeladen.

Die Anforderungen zum Studienauftrag wurden im Programm vom 6. August 2021 festgehalten. Die Ergebnisse der Testplanung zeigten, dass eine hohe bauliche Dichte möglich ist. Im Rahmen des Studienauftrags galt es diese ortsverträgliche Dichte auszuloten.

Beurteilung

Im Rahmen des Studienauftrags wurde eine Zwischenbesprechung durchgeführt, an welcher Varianten zugelassen waren. Für die Schlussbeurteilung mussten sich die Teams auf eine Lösungsvariante festlegen. In der Beurteilung vom Mai 2022 schnitt das Projekt «Kaffee im Kosmos» des Büros Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit JANS Landschaftsarchitektur über alle Beurteilungskriterien betrachtet am besten ab und wurde durch das Beurteilungsgremium entsprechend zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Ergebnisse zum Studienauftragsverfahren sind im Schlussbericht vom 30. Juni 2022 zusammengefasst.

1.2.4 Richtprojekt

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde die Siegerstudie aus dem Studienauftrag zu einem Richtprojekt weiterentwickelt (vgl. Richtprojekt vom Februar 2024). Das Richtprojekt wurde der Vorsitzenden des Begleitgremiums zur Stellungnahme zugestellt. Die positive Würdigung kann dem Anhang 5 entnommen werden.

Städtebau und
Architektur

Das Richtprojekt sieht vor, die bestehende Überbauung mit unterschiedlichen Baukörpern gesamthaft zu ersetzen und so ein neues Ganzes zu schaffen, welches sich in den urbanen Kontext einfügt. Das 7- resp. 8-geschossige «Silohaus» mit Flachdach als Hauptvolumen wird an der Talstrasse angeordnet und in der Höhe leicht gestaffelt.

Das «Landihaus» mit Sheddach im Nordwesten des Areals verknüpft sich als 4-geschossiges Volumen geschickt mit dem kleineren Massstab der historischen Villen des Bahnhofquartiers im Umfeld.

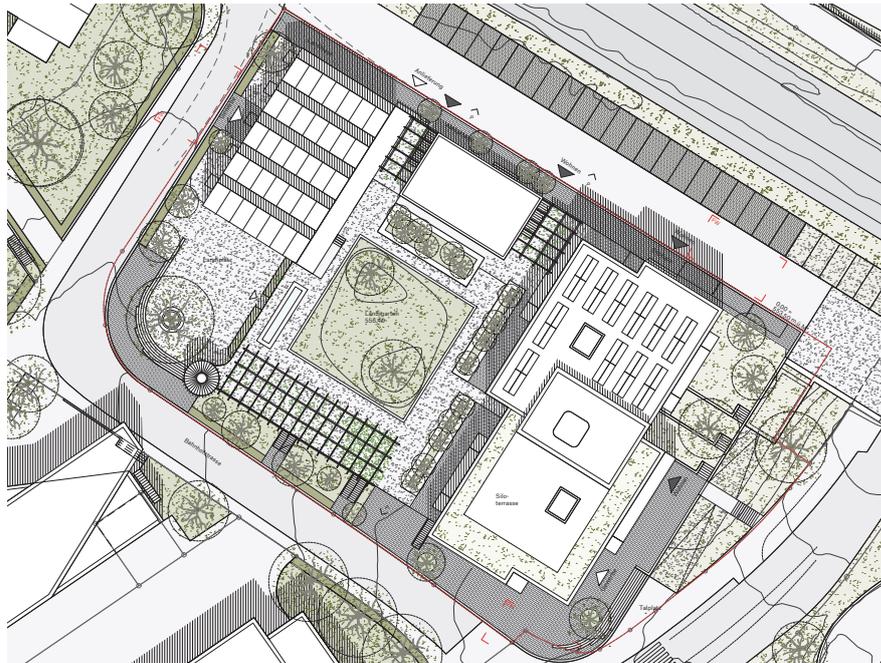


Abb. 7 Richtprojekt, Februar 2024

Gegenüber der Bahnlinie im Norden wird das Areal mit einem kleinen, 2- resp. 3-geschossigen Gebäude mit Pultdach abgeschlossen. So entsteht in der Arealmitte ein grosszügiger, gemeinschaftlich genutzter Freiraum («Landigarten»), der geschickt auf die Topografie des Ortes reagiert. Gesamthaft weist die Überbauung damit eine Geschossfläche (inkl. Aussen-geschossfläche, AGF¹) von rund 12'700 m² aus.



Abb. 8 Richtprojekt Visualisierung mit Blick vom Bahnhofquartier, Februar 2024

1 Die Aussen-Geschossfläche (AGF) ist gemäss der Norm SIA 416 die genutzte Grundrissfläche ausserhalb der allseitig umschlossenen und überdeckten Geschossfläche. Als AGF gelten bspw. Balkone, Terrassen und Dachgärten.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der beiden Parkierungsgeschosse erfolgt aufgrund der Topografie von zwei Seiten: das untere Geschoss wird von Süden her direkt ab der Bahnhofstrasse, das darüber liegende Geschoss bahnseitig von Norden her erschlossen. Auf eine Parkierung, welche vollständig unter Terrain liegt, musste unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes verzichtet werden (vgl. Ziff. 4.3.2). Dennoch erfolgt die Parkierung, mit Ausnahme von wenigen oberirdischen Abstellplätzen, gebäudeintegriert und das Areal kann autofrei ausgestaltet werden.



Abb. 9 Richtprojekt Ansicht, Februar 2024



Abb. 10 Richtprojekt Schnitt, Schlussabgabe Februar 2024

Nutzung und Wohnungsspiegel

Eine untergeordnete Verkaufsnutzung ist im «Silohaus» an der Kreuzung Bahnhof-/Talstrasse, auf Strassenniveau, vorgesehen. Weitere Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen können im «Landihaus» gegen den Bahnhof hin orientiert oder – bspw. als Atelierwohnungen – im Zwischenbau angeordnet werden.

In Bezug auf die Wohnnutzung können in den verschiedenen Baukörpern unterschiedliche Wohntypologien wie Etagenwohnungen, Kleinwohnungen, Maisonette- und Atelierwohnungen angeboten werden. Das Richtprojekt ermöglicht die Schaffung von 92 Wohnungen und gut 900 m² Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

In Bezug auf die Qualität des Richtprojekts ist zudem festzuhalten, dass mit Blick der knappen Raumverhältnisse in Bodennähe das Dach des Silohauses und dessen Nutzung als Massnahme einer nachhaltigen Bauweise

dient. Aus gestalterischen Gründen ist vorgesehen, sämtliche technische Anlagen und Überbauten als kompaktes und zurückhaltend in Erscheinung tretendes Element in den Gebäudekörper zu integrieren.

Während das Dach des höheren Gebäudeteils für Biodiversität, Energieproduktion und Retention genutzt wird, steht der tiefer liegende Bereich den Bewohnerinnen und Bewohnern des Silohauses als begrünte Dachterrasse zur Verfügung. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit wird damit ein Angebot und Treffpunkt geschaffen, der für die mehrheitlich Kleinwohnungen als Ort der Gemeinschaft und des Rückzugs dienen soll.

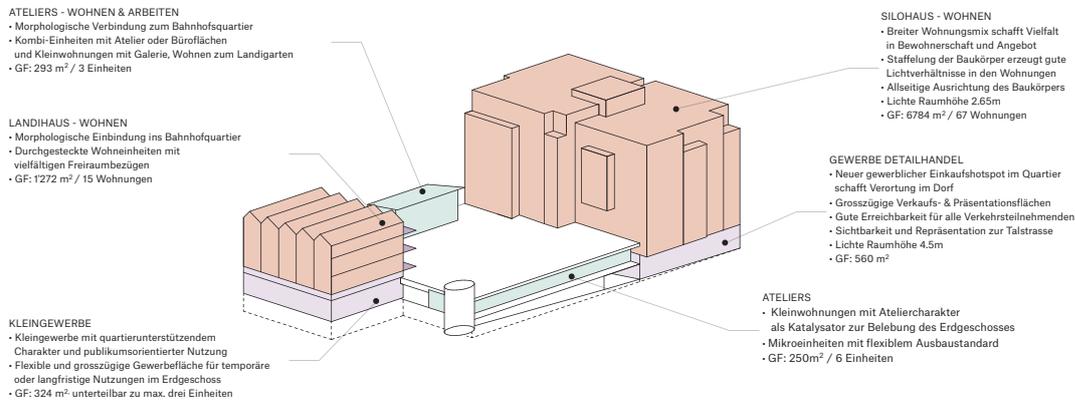


Abb. 11 Richtprojekt Nutzungsverteilung, Februar 2024

Freiraum

Die Gebäudesetzung des Richtprojekts liefert interessante und differenzierte Antworten auf das städtische Umfeld. Es entsteht ein vielseitiges Spektrum an Freiräumen verschiedener Typologien, Dimensionen und Öffentlichkeitsgrade. Der zentrale, erhöht angeordnete «Landigarten», ist vom Strassenraum her über eine Wendeltreppe zugänglich, übernimmt aber keine öffentliche Funktion und dient entsprechend als gemeinschaftlicher Wohnhof und als privater Aussenbereich zu den direkt angrenzenden Wohneinheiten. Zugunsten der wohnlichen Atmosphäre wird bewusst auf eine öffentliche Durchwegung verzichtet. Mit dem «Landiplatz» wendet sich die Bebauung mit einer einladenden Geste dem Quartier zu. Mit dem «Talplatz» entsteht an der Talstrasse im Zusammenhang mit der angrenzenden Verkaufsnutzung eine neue, repräsentative Adresse des Areals.

Die Pergola, welche vom zentralen «Landigarten» auf die untere Ebene des Strassenraumes übergreift und mit Bäumen zu einem Aufenthaltsraum ergänzt wird, bildet eine weitere Qualität des Richtprojekts.

Dank dieser attraktiven Aussenraumgestaltung erfährt das Areal eine deutliche Aufwertung. Insbesondere können der Grünanteil gesteigert und die versiegelten Flächen minimiert werden.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt gemäss dem rechtskräftigem Zonenplan in der Arbeitszone A2, welche Arbeitsaktivitäten vorbehalten ist. Unter Berücksichtigung der laufenden Planungsarbeiten wurde das Areal im Rahmen der ebenfalls laufenden Ortsplanungsrevision von der Beschlussfassung ausgenommen.

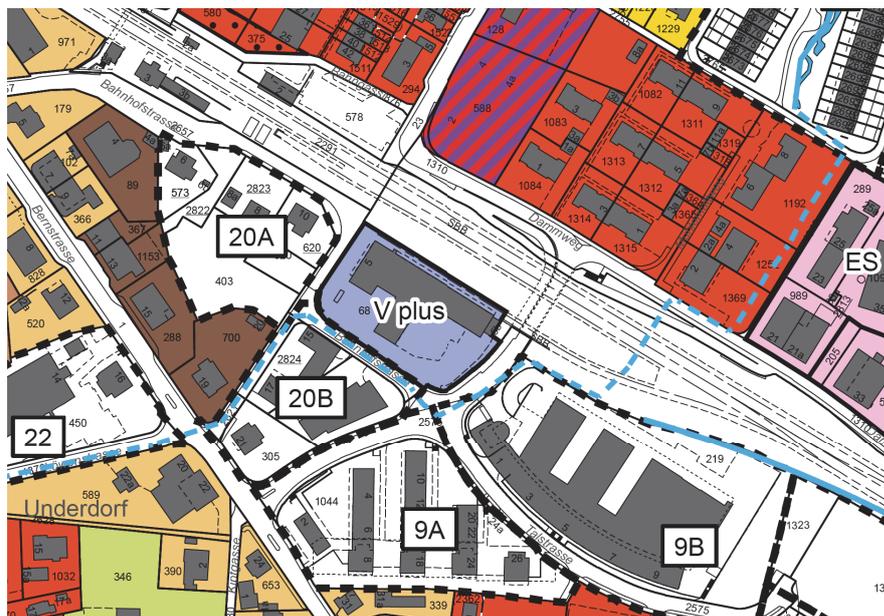


Abb. 12 Rechtskräftiger Zonenplan mit Areal Landi in der Bildmitte, April 2014

1.4 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele

Damit das Richtprojekt zur vorgesehenen Wohnüberbauung realisiert werden kann, ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. eine Umzonung der bestehenden Arbeitszone A2 notwendig. Das Areal wird in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont und eine entsprechende Überbauungsordnung nach Art. 93 ff. BauG erlassen.

2. Änderung Grundordnung / Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 28 Landi-Areal

2.1 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung betrifft die gesamte Parzelle Münchenbuchsee Gbbl.-Nr. 68 mit einer Fläche von 4'139 m².

Der gesamte Planungsperimeter wird von der Arbeitszone A2 neu der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 28 «Landi-Areal» zugewiesen.

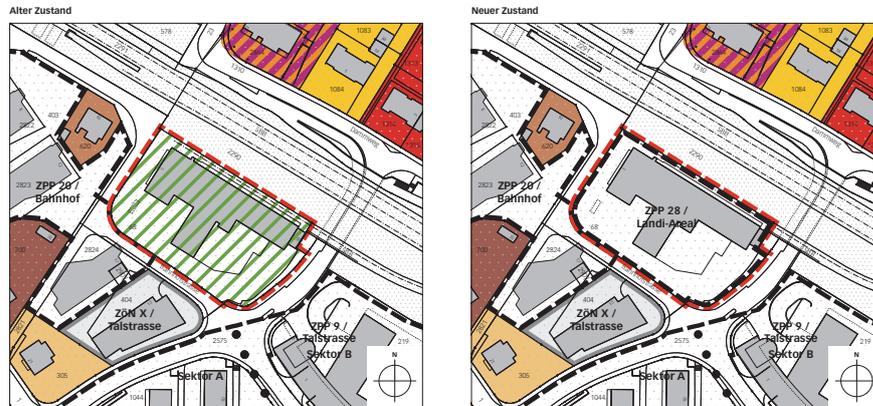


Abb. 13 Zonenplanänderung (grün schraffiert: von der Beschlussfassung der OP-Revision ausgenommenes Gebiet; schwarz gestrichelt: neue Zone mit Planungspflicht; rot gestrichelt: Perimeter der Zonenplanänderung)

2.2 Baureglementsänderung

Im Gemeindebaureglement (GBR) werden die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 28 «Landi-Areal» in Art. 310 ergänzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen kurz erläutert.

Planungszweck	Als Planungszweck werden eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit untergeordneter Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung festgelegt.
Art der Nutzung	Das Richtprojekt sieht vorwiegend Wohnnutzung vor, ergänzend soll auf dem zentral gelegenen Areal in untergeordneter Form Verkaufs- und Gewerbenutzung möglich sein. In Bezug auf die Nutzungsart wird entsprechend auf die Bestimmungen zu den Mischzonen M gemäss Art. 211 GBR verwiesen.
Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird abgestützt auf das Richtprojekt festgelegt. Da das unterste Geschoss gemäss den Bestimmungen in Art. 218 GBR als Vollgeschoss zählt, wird die Anzahl Vollgeschosse inkl. diesem Geschoss auf acht Vollgeschosse festgelegt. Über dem 8. Geschoss ist kein Attikageschoss zugelassen. Hingegen wäre es zulässig, beispielsweise bloss 7 Vollgeschosse und darüber ein Attikageschoss zu realisieren.

Die zulässige Höhe wird mittels einer maximalen Kote, welche dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion entspricht, und einem unteren Referenzpunkt festgelegt. Die maximale Kote wird auf 577.50 m ü.M. festgelegt, angelehnt an die Höhe des bestehenden Siloturms (576.00 m ü.M.). Betreffend technisch bedingter Dachaufbauten gilt Art. 413 GBR, wonach diese auf Flachdächern zulässig und in der Mischzone auf eine Höhe von 1.5 m zu beschränken sind. Nicht technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Dachaustritte auf die Terrasse, Nebenräume etc.) sind lediglich unterhalb der maximalen Kote von 577.50 m ü.M. zulässig, weshalb ein angemessener Spielraum auf Stufe ZPP sicherzustellen ist. Zudem wurde das bestehende

Terrain in dieser frühen Planungsphase noch nicht detailliert erfasst, so dass der Spielraum auch dazu dient, allfällige Höhendifferenzen im Terrain aufzufangen. Falls der Spielraum von 1.5 m nicht gewährt würde, hätte dies verminderte Raumhöhen und damit Einbussen bei der Wohnqualität zur Folge; unter Umständen müsste sogar auf den Zugang zur Dachterrasse verzichtet werden. Mit der Festlegung von maximal 8 Vollgeschossen wird zudem sichergestellt, dass trotz dieses Spielraums kein zusätzliches Geschoss realisierbar ist.

Die Geschossfläche (GF) wird ebenfalls abgestützt auf das Richtprojekt festgelegt. Dies weist eine Geschossfläche (GF) von 12'740 m² inkl. Aussengeschossfläche aus. Die GF-Spannweite von minimal 10'000 m² und maximal 13'000 m² stellt einerseits sicher, dass das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen entwickelt wird und gewährleistet andererseits eine ortsverträgliche Bebauung.

Gestaltung	In den Bestimmungen zur Gestaltung werden einerseits für die Gemeinde übliche Grundsätze für grössere Arealentwicklungen übernommen und andererseits die zentralen Elemente des Richtprojekts festgelegt. So wird insbesondere die Schaffung der beiden zentralen Freiräume «Landi-Garten» und «Landi-Platz» in die Bestimmungen aufgenommen.
Erschliessung	In Bezug auf die Erschliessung wird festgelegt, dass die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle(n) von zwei Seiten her zulässig ist: von Süden her ab der Bahnhofstrasse und von Norden her über das Grundstück Nr. 2290. Das Areal selbst bleibt damit mit Ausnahme von einigen wenigen oberirdischen Abstellplätzen (Kurzzeitparkplätze, behindertengerechte Abstellplätze, Anlieferung) autofrei. Zudem wird sichergestellt, dass die Anzahl Abstellplätze sich i.S.v. Art. 552 GBR nach der unteren Bandbreite zu richten hat, damit auch zukünftig das Verkehrsaufkommen von der bestehenden Strasseninfrastruktur aufgenommen werden kann.
Energie	Abgestützt auf die neue kantonale Gesetzgebung können die Gemeinden im Rahmen der Überbauungsordnung gewisse Festlegungen treffen (vgl. Ziff. 3.2.5).
Störfall	Abgestützt auf den Bericht zur Störfallvorsorge (vgl. Ziff. 4.3.7) wird in Abs. 7 festgelegt, dass zur Verminderung der Störfallrisiken geeignete Massnahmen auf Stufe Überbauungsordnung festzulegen sind. Zusätzlich werden die möglichen Massnahmen in der Kommentarspalte aufgeführt, wobei diese nicht abschliessend sind. Da aufgrund der Störfallrisiken empfindliche Nutzungen wie bspw. Kindergärten auf dem gesamten Areal ausgeschlossen sind, wird dies bereits auf Stufe ZPP grundeigentümergebündlich festgelegt.
Verfahren	In Abs. 8 wird festgehalten, dass als Grundlage für die Überbauungsordnung ein Richtprojekt zu erarbeiten ist. Im Hinblick auf den Erlass der Überbauungsordnung wurde die Siegerstudie aus dem Studienauftrag

entsprechend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welches nun die Grundlage für die detaillierten Festlegungen in der Überbauungsordnung bildet.

3. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 28 «Landi-Areal» besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Das Richtprojekt liegt der Überbauungsordnung bei und ist für die in Art. 14 der Überbauungsvorschriften definierten Bestandteile verbindlich, ansonsten bloss wegleitend. Die verbindlichen und wegleitenden Elemente sind im Anhang zu den Überbauungsvorschriften erläutert.

3.1 Überbauungsplan

Inhalte	Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Baubereiche für Hauptgebäude, untergeordnete Gebäude und Unterniveaubauten resp. unterirdische Bauten verbindlich. Im Weiteren werden die Umgebungsbereiche wie bspw. das Strassenvorland, die Bereiche für die oberirdische Parkierung und die Zu- und Wegfahrt sowie die verschiedenen Aussenräume festgelegt.
Hinweise	Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

3.2 Überbauungsvorschriften

Allgemeines	Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Inhalten. Sie enthalten namentlich Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen. Die wichtigsten Festlegungen werden nachfolgend erläutert.
-------------	--

3.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung	Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone gemäss Art. 211 GBR (revidierte Version). Demnach sind Wohnen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungen sowie Verkaufsflächen bis 500 m ² Geschossfläche zulässig. Explizit ausgeschlossen werden empfindliche Einrichtungen im Sinne der Störfallvorsorge wie bspw. Kita oder Kindergärten (vgl. Art. 30 UeV) und Erotik- und ähnliche Betriebe.
--------------------------	---

Das Mass der Nutzung wird abgestützt auf die ZPP präzisiert. So werden für die unterschiedlichen Baubereiche differenzierte Fassadenhöhen und max. Dachkoten mit dem jeweils höchsten Punkt der Dachkonstruktion festgelegt. Auf die explizite Festlegung der Geschossigkeit wird in den Vorschriften verzichtet, dies wird mit dem Richtprojekt verbindlich festgelegt.

Baubereiche Die Überbauungsordnung definiert einerseits drei Baubereiche für Hauptgebäude (A1 bis A3) und andererseits ein Baubereich für untergeordnete Gebäude (A4). Die Baubereiche für Hauptbauten sind für die drei Hauptgebäude vorgesehen: das 4-geschossige Landihaus im Westen, das 8-geschossige Silohaus im Osten und das 3-geschossige (2 Geschosse plus Galerie) Gebäude dazwischen. Der Baubereich A4 ermöglicht einen maximal 2-geschossigen Gebäudeteil in der Arealmitte. Aufgrund des Gefälles auf dem Areal tritt dieser Gebäudeteil lediglich entlang der südlichen Bahnhofstrasse 2-geschossig in Erscheinung. Von der Bahnlinie aus gesehen liegt das unterste Geschoss vollständig unter Terrain, womit der mittig liegende Gebäudeteil von hier aus gesehen nur ein Geschoss aufweist. Das Silohaus wird grossmehrheitlich aufgrund der Einbettung in das Terrain 7-geschossig wahrgenommen.

**Gestaltungsbau-
linie** Der Überbauungsplan definiert entlang der westlichen Abgrenzung des Baubereichs A1 eine Gestaltungsbaulinie. Für sämtliche Vollgeschosse gilt damit eine Anbaupflicht, mit dem Ziel die Bahnhofstrasse besser zu fassen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen über diese Linie hinausragen.

**An- und
Kleinbauten** An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind innerhalb der Baubereiche, im Strassenvorland und/oder im Grünbereich zulässig. Die Strassenabstände dürfen unterschritten werden, soweit der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der einschlägigen VSS-Normen (z.B. Grundstückszufahrten, Sichtweiten) Rechnung getragen wird. Gemäss Baureglement dürfen An- und Kleinbauten die max. anrechenbare Gebäudefläche von 60 m², die max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und die max. Fassadenhöhe giebelseitig von 6.0 m nicht überragen und müssen einen Grenzabstand von 2.0 m einhalten. Wenn die Nachbarschaft zustimmt sind auch Näher- und Grenzanbauten gestattet.

3.2.2 Baugestaltung

**Qualitätssicherung
und Verbindlich-
keit Richtprojekt** Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wird in den Überbauungsvorschriften geregelt. Im Dossier zum Richtprojekt sind die verbindlichen konstituierenden Elemente aufgeführt. Mit der Verankerung des Richtprojekts wird gewährleistet, dass die zentralen Bebauungs- und Gestaltungsgrundsätze und damit die spezifischen Qualitäten des Richtprojekts in die Projektierung einfließen.

Die im Richtprojekt als verbindlich deklarierten Elemente sind in der weiteren Bearbeitung zwingend zu berücksichtigen. Sie sind in den Vorschriften verbindlich verankert und im Anhang zu den Vorschriften erläutert.

Verbindlich sind damit insbesondere die

- Ortsbauliche Setzung
- maximale Ausdehnung der Neubauten hinsichtlich der Gebäudeabmessungen in der Situation, in der Höhenentwicklung und den Geschossigkeiten
- Grundzüge des Erscheinungsbild der Fassaden
- Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr

Die im Richtprojekt als hinweisend definierten Elemente haben für die weitere Bearbeitung bloss wegleitenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

3.2.3 Aussenraumgestaltung

Strassenvorland	Die Aussenräume werden in zwei Bereiche unterteilt: das Strassenvorland und der Grünbereich. Das Strassenvorland dient primär der Erschliessung jeglicher Art. So sind die Hauszugänge, Fusswege, Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder, Entsorgung und Anlieferung resp. die Umschlags- und Bereitstellungsplätze in diesem Bereich angeordnet. Es kann aber auch als Aufenthalts- und Spielplatz aufgewertet werden und Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen beinhalten. Versiegelte Flächen sollen auf das Minimum beschränkt werden.
Grünbereich	Der Grünbereich hingegen wird zur Stärkung der Siedlungsökologie grösstenteils als naturnaher Grünraum ausgestaltet, dient aber im untergeordneten Rahmen auch den Hauszugängen, der Anlage von Fusswegen und als privater Aussenraum.
Öffentlicher und gemeinschaftlicher Aussenraum	Überlagernd werden Bereiche für einen öffentlichen und einen gemeinschaftlichen Aussenraum festgelegt. So ist ein öffentlicher Aussenraum, bspw. in Form eines Quartierplatzes, mit mindestens einem Baum zu schaffen. Der Bereich für den gemeinschaftlichen Aussenraum dient vorwiegend als attraktiver Freiraum für die Bewohner:innen und als Zugang zu den Wohneinheiten.
Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze	Die gemäss der kantonalen Baugesetzgebung geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind vorzugsweise in den Bereichen für den öffentlichen und den gemeinschaftlichen Aussenraum sicherzustellen. Grundsätzlich sind diese jedoch im gesamten Wirkungsbereich zulässig. Auf die Realisierung einer grösseren Spielfläche kann verzichtet werden, da die Anzahl der Familienwohnungen (Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern) auf maximal 20 beschränkt wird.
Bepflanzung	Zur Sicherstellung einer attraktiven Bepflanzung wird festgelegt, dass innerhalb des Grünbereichs und im Strassenvorland mindestens acht und im gemeinschaftlichen Aussenraum mindestens zwei Bäume zu pflanzen sind. Der grosskronige Baum auf dem Landiplatz wird mit dem Richtprojekt verbindlich festgelegt (vgl. Anhang Überbauungsvorschriften) im Übrigen ist die Bepflanzung gemäss Richtprojekt wegleitend.

3.2.4 Erschliessung und Parkierung

Strassenvorland, Zu- und Wegfahrt Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ist über zwei Bereiche zulässig, welche im Überbauungsplan definiert sind. Einerseits von Süden her, direkt ab der Bahnhofstrasse und andererseits von Norden her, über das Grundstück Nr. 2290. Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle sind in die Gebäude zu integrieren. Innerhalb des Areals wird es ansonsten keinen motorisierten Verkehr geben.

Parkierung Die Parkierung erfolgt grösstenteils gebäudeintegriert resp. unterirdisch. Für die oberirdische Parkierung werden bahnseitig zwei Bereiche definiert, in welchen insgesamt maximal vier Abstellplätze zulässig sind. Ein weiterer Abstellplatz für Behinderte kann zusätzlich im Strassenvorland angelegt werden.

Die Anzahl der Abstellplätze für Wohnnutzung wird gestützt auf Art. 552 GBR auf 0.7 Abstellplätze pro Wohnung reduziert. Die Anzahl der Abstellplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung.

3.2.5 Umwelt

Die kantonale Energiegesetzgebung gibt den Gemeinden gewisse, allerdings sehr eingeschränkte Regelungskompetenzen. Beispielsweise kann eine Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund oder ein bestimmter erneuerbarer Energieträger für Heizung und Warmwasser vorgeschrieben werden.

Geprüfte Energieträger Für die vorliegende Planung wurde abgestützt auf den kommunalen Richtplan Energie (vgl. Ziff. 4.2.2) prioritär geprüft, ob zur Energiegewinnung Grundwasser genutzt oder an das Fernwärmenetz der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) angeschlossen werden kann.

Eine lokale Grundwassernutzung wäre gemäss der entsprechenden Geoportalkarte des Kantons zwar erlaubt, infolge des bestehenden Eintrags im Kataster der belasteten Standorte (vgl. Ziff. 4.3.8) jedoch in Frage gestellt. Selbst wenn die technische Altlastenuntersuchung zeigen sollte, dass keine massgebende Grundwasserverschmutzung vorliegt und eine Grundwassernutzung somit bewilligungsfähig wäre, wird das Nutzungspotenzial gemäss der geologischen Archivrecherche (vgl. Anhang 4) aufgrund des feinkörnigen und somit schlecht durchlässigen Untergrunds als nicht gegeben beurteilt.

Einem Anschluss an das Fernwärmenetz der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) kann gemäss Abklärungen mit der Betreiberin zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht zugesichert werden, da nicht genügend Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden können, um die Nachfrage zu decken.

Deshalb wurde als dritte Option die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden geprüft: Aufgrund der Lage des Areals im Gewässerschutzbereich A_U sind Erdwärmesonden gestützt auf die BAFU-Vollzugshilfe «Wärmenutzung aus Boden und Untergrund» resp. gemäss dem kant. Geoportal zwar nicht zulässig. Da jedoch kein nutzbares Grundwasservorkommen vorhanden ist, sind Erdwärmesonden mit spezifischen Schutzmassnahmen gemäss der geologischen Archivrecherche (vgl. Anhang 4) nicht ausgeschlossen.

Die Anfrage beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) hat jedoch ergeben, dass einer Ausnahme nicht zugestimmt werden kann. Im Antwortschreiben vom 21. März 2024 begründet das AWA den negativen Entscheid damit, dass eine Gewinnung von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Alternative wird aktuell geprüft, ob die Energiegewinnung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Speicherlösung und Solarenergienutzung erfolgen kann. Für eine Holzheizung scheint die zentrale Lage ungeeignet – insbesondere aufgrund der Emissionen durch die Verbrennung und der regelmässigen Anlieferung der Holzschnitzel durch LKW.

Aufgrund der Ungewissheit, welcher Energieträger eingesetzt werden soll, wurden die Überbauungsvorschriften diesbezüglich nicht weiter konkretisiert.

Störfall Vgl. Ziff. 4.3.7 «Störfall».

Entwässerung Zur Entwässerung und zur Stärkung der Siedlungsökologie wird festgelegt, dass Dach- und Platzwasser (Regenwasser) weitestgehend auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen zu verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen ist.

Die Festlegung zielt auf das so genannte Schwammstadtkonzept ab, mit dem auf die zunehmenden Starkregenereignisse sowie die Trocken- und Hitzeperioden reagiert wird. Das Wasser soll demnach bei schwachem Niederschlag oberflächennah gespeichert werden. Es verdunstet anschliessend direkt oder steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Bei mittlerem Niederschlag versickert zusätzlich ein Teil des Wassers in tiefere Bodenschichten und reichert das Grundwasser an. Erst bei intensiven Niederschlägen bildet sich zusätzlich Oberflächenabfluss, welcher in die Kanalisation geleitet werden muss.

Allerdings zeigen die durchgeführten Untersuchungen (vgl. Anhang 4), dass die oberflächennahen Schichten tendenziell eine eher geringe Durchlässigkeit aufweisen und die erforderlichen Versickerungsanlagen für das Schwammstadtkonzept entsprechend einen erheblichen Platzbedarf haben.

Kehrichtentsorgung

Die Standorte für mögliche Kehrichtentsorgungsplätze (Hauskehricht, Grüngut, Papier/Karton, Kleinsperrgut, etc.) sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Grundsätzlich sind diese im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zulässig.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

4.1.1 Kantonaler Richtplan

Umzonungsvoraussetzungen

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind für Umzonungen gewisse Voraussetzungen zu erfüllen. Da es sich vorliegend jedoch bereits um ein vollständig überbautes Areal handelt und somit auch kein Kulturland betroffen ist, wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht und es sind keine spezifischen Anforderungen in Bezug auf die Erschliessung zu erfüllen.

Mindestdichte

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 gilt bei Ein- und Umzonungen für die Gemeinde Münchenbuchsee (Raumtyp: Zentrum 4. Stufe) eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6. Das Richtprojekt gemäss Ziff 1.2.4 weist eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von ca. 2.0 auf und erfüllt damit die kantonalen Mindestvorgaben.

RGSK, Agglomerationsprogramm

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 und das Agglomerationsprogramm der 4. Generation enthalten für Münchenbuchsee verschiedene Massnahmen zur Siedlungsentwicklung. Spezifisch zum Planungsgebiet enthält das RGSK jedoch keine Massnahmen.



Abb. 14 Ausschnitt Übersichtskarte zum RGSK 2021

4.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen

4.2.1 Richtplan Ortsentwicklung

kommunaler
Richtplan Ortsent-
wicklung

Das Planungsgebiet wird im Richtplan Ortsentwicklung dem Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof S3 zugewiesen. Im Teilgebiet S3.2 «Areal Landi» soll ein zukunftsweisendes Ensemble mit verschiedenen Nutzungen (Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Verkauf, etc.) entwickelt werden. Damit erfolgt die vorliegende Umzonung im Sinne des kommunalen Richtplans und kann entsprechend begründet werden.



Abb. 15 Richtplan Ortsentwicklung, Illustration Massnahmenblatt S3 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Münchenbuchsee, April 2022

Massnahmen

Als weitere Massnahmen werden festgelegt, dass für Neubauten direkt neben geschützten Bauten als maximal zulässige Gesamthöhe die Fassadenhöhe giebelseitig benachbarter Schutzobjekte gilt und eine Abstufung der Höhenentwicklung bis maximal Silohöhe (576.00 m ü.M.) zulässig ist (vgl. Erläuterungen 2.2).

ZPP

Im Planungszweck der ZPP-Bestimmungen wird darauf abgestützt festgelegt, dass eine verdichtete Wohnüberbauung mit untergeordneter Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zu realisieren ist. Das Mass der Nutzung wird abgestützt auf das Richtprojekt festgelegt.

4.2.2 Richtplan Energie

Gemäss dem kommunalen Richtplan Energie gilt für das Areal Grundwasser als prioritärer Energieträger, wobei diese Lösung aufgrund von detaillierteren Abklärungen ausser Betracht fällt (vgl. Ziff. 3.2.5). Zudem sieht der Richtplan für das Gebiet einen Wärmeverbund vor. Das dazugehörige Massnahmenblatt Nr. 12 «Potenzialgebiet Wärmeverbund Gurtenfeld/Ursprung» hält zum Vorgehen fest, dass die Umsetzung resp. Machbarkeit des Wärmeverbunds zu konkretisieren ist und im Rahmen der Nutzungsplanung eine Anschlusspflicht und Verankerung zu prüfen ist.

4.2.3 Ortsplanungsrevision

Laufende Ortsplanungsrevision

In einem separat laufenden Verfahren revidiert die Gemeinde Münchenbuchsee aktuell ihre Ortsplanung (Stand: Genehmigungsverfahren). Das Areal wurde mit Blick auf die vorliegende Planung von der Beschlussfassung ausgenommen.

4.3 Raumordnung und Umwelt

4.3.1 Ortsbild

Bauinventar,
Baugruppe

Das Landi-Areal als Teil des Ortskerns Münchenbuchsee liegt in der Nähe der Baugruppe B «Münchenbuchsee, Bernstrasse/Oberdorfstrasse». Die Bebauung im Bereich der Kreuzung Bern-/Oberdorfstrasse bildet den Dorfkern.

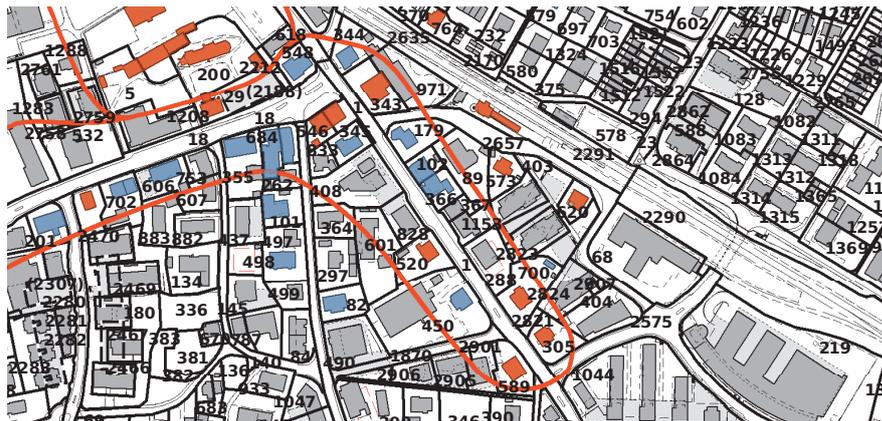


Abb. 16 Bauinventar Geoportal Kanton Bern, Stand Mai 2023

Der östliche Abschluss der Baugruppe bilden der Gasthof Löwen (Bernstrasse Nr. 22) und die Villa Biccard (Bernstrasse Nr. 21, heute Gemeindeverwaltung/Polizei), welche südlich des Landi-Areals liegen und als schützenswerte Baudenkmäler im Bauinventar aufgeführt sind.



Abb. 17 Schützenswertes Hotel Löwen von 1882, Bauinventar Kanton Bern



Abb. 18 Schützenswerte Villa Biccard von um 1890, Bauinventar Kanton Bern

Direkt neben der Villa Biccard, an der Bernstrasse Nr. 19, steht eine weitere geschützte Villa von 1897, welche in direkter Sichtweite zum Landi-Areal liegt.



Abb. 19 Villa von 1897, Bauinventar Kanton Bern

Baudenkmäler

Ausserhalb dieser Baugruppe, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstrasse (Gebäude Nr. 10), steht der geschützte Wohn- und Firmensitz des Baugeschäfts Kästli von 1867, ein verputzter Massivbau mit Satteldach.



Abb. 20 Wohn- und Firmensitz des Baugeschäfts Kästli von 1867 (Quelle: Bauinventar Kanton Bern)

Qualitätssicherung

Mit der Durchführung des mehrstufigen Verfahrens, welches in Ziff. 1.2 beschrieben wird, wurde die geplante Entwicklung umfassend und mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet. Zum Abschluss des Studienauftragsverfahrens konnte ein Siegerprojekt ausgewählt werden, welches das sensible Umfeld mit zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden respektiert und eine der Situation angepasste, zukunftsgerichtete Überbauung sicherstellt.

In den ZPP-Bestimmungen und in der Überbauungsordnung werden die massgebenden Festlegungen wie u.a. die Fassadenhöhe und Geschossigkeit festgelegt und die wegweisenden Gestaltungsgrundsätze abgestützt auf das Richtprojekt definiert.

4.3.2 Grundwasserschutz

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der Grundwasserkarte des kantonalen Geoportals liegt der Grundwasserspiegel auf einer Höhe von rund 550.50 m ü.M. Das Gebiet weist eine mittlere Mächtigkeit auf.

Die im Rahmen der geologischen Archivrecherche vorgenommene Auswertung der Grundwassermessungen aus den umliegenden Sondierungen zeigt hingegen, dass der mittlere Grundwasserstand rund 3 m tiefer auf ca. 547.5 m ü.M. liegen dürfte. Der Flurabstand ergibt sich damit je nach heutiger Terrainhöhe zu rund 1.5 bis 7 m und dürfte im zentralen Bereich ca. 3 m betragen.

Sollten sich die gegenüber der kantonalen Grundwasserkarte deutlich tieferen Mittelwasserstände bewahrheiten, kommt es mit den geplanten Aushubniveaus höchstens ganz im Südwesten zu Einbauten unter den mittleren Grundwasserstand. Da Einbauten unter den mittleren Grundwasserstand im Gewässerschutzbereich A_u nicht zulässig sind, ist hierfür eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Eine solche kann erteilt werden, wenn die Durchflusskapazität gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um maximal 10 % eingeschränkt wird, was bei der vorliegenden Grundwassermächtigkeit von rund 10 m einem Einbau von 1.0 m entspricht. Dies kann voraussichtlich eingehalten werden.

Bei der Baueingabe wird diese Berechnung in einem hydrogeologischen Gutachten zu den Angaben zu «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» beigelegt.

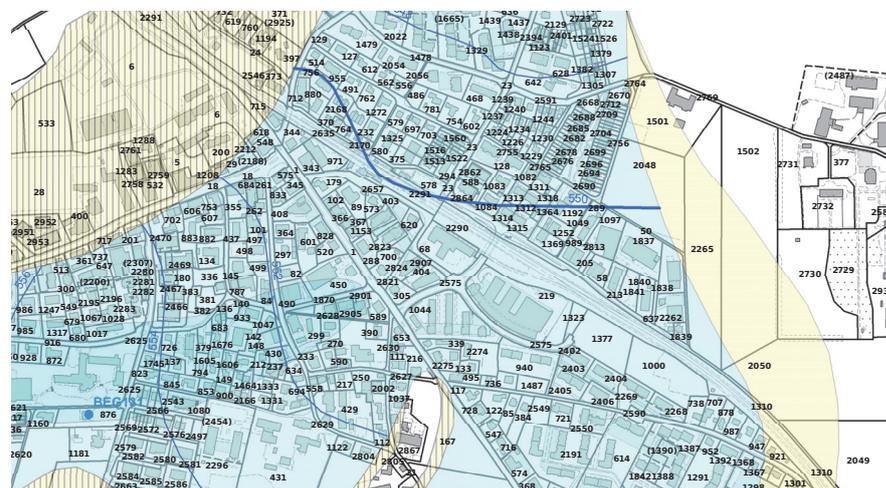


Abb. 21 Grundwasserkarte Geoportal Kanton Bern, Stand April 2023

4.3.3 Verkehr und Erschliessung

Grundlagenpapier Verkehr zur Test- planung	<p>Als Grundlage für die anstehenden Entwicklungen im Bahnhofgebiet Südwest wurde die Verkehrssituation im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Dabei wurde u.a. die Verkehrsbelastung an mehreren Knoten in den Morgen- und Abendspitzenstunden erfasst. Entlang der Bernstrasse verkehren in der Abendspitzenstunde rund 1'300 Fahrzeuge. Der Knoten Bern-/Talstrasse weist Belastungen von 1'600 Fahrzeugen auf; da alle Abbiegebeziehungen von Bedeutung sind, kommt es häufig zu langen Rückstausituationen, d.h. der Knoten ist in den Spitzenstunden überlastet. Es wird von einer täglichen Verkehrsbelastung von 13'000 Fahrzeugen auf der Bernstrasse ausgegangen.</p> <p>Die in der Studie festgehaltenen Zahlen zeigen, dass das bestehende Verkehrssystem stark belastet ist und die Knoten an ihren Kapazitätsgrenzen angekommen sind. Es wurde entsprechend festgehalten, dass neue Überbauungen zwingend so zu projektieren sind, dass der dadurch ausgelöste motorisierte Individualverkehr minimiert wird.</p>
Studienauftrag	<p>Abgestützt auf das Grundlagenpapier wurde im Rahmen des Studienauftrags für die Wohnnutzung ursprünglich der Nachweis von 0.7 Parkplätzen pro Wohnung gefordert, zusätzlich sollten 60 Abstellplätze für Verkauf und Detailhandel eingeplant werden. Die Prüfung der Zwischenabgaben hat ergeben, dass aufgrund der Lage des Planungsgebiets im Gewässerschutzbereichs A_u (vgl. Ziff. 4.3.2) auf ein zweites Untergeschoss verzichtet werden muss, damit ein genügender Grundwasserdurchfluss gewährleistet werden kann. Aufgrund dessen wurde entschieden, die ursprünglich geplante Verkaufsfläche von rund 1'300 m² auf maximal 300 m² mit 200 m² Lagerfläche zu reduzieren, wodurch der entsprechende Parkplatzbedarf auf 20 Plätze reduziert werden konnte.</p>
Richtprojekt	<p>Nach Art. 51 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV) legt innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Bandbreite die gesuchstellende Partei die konkrete Anzahl Parkplätze fest. Gemäss dem Richtprojekt sind 91 Kleinwohnungen (1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen) und 66 Abstellplätze geplant (46 Parkplätze für die Wohnnutzung, 20 Parkplätze für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung). Damit kann der Bedarf im Sinne von Art. 552 GBR gemäss der unteren Bandbreite der BauV und somit ein sehr geringes Fahrtenaufkommen sichergestellt werden. Zusätzlich sind auf Stufe Bauprojekt Sharing-Angebote zu prüfen.</p>
Verkehrsaufkommen	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten 46 Abstellplätzen für die Wohnnutzung im Durchschnitt rund drei Fahrten pro Tag generieren, was insgesamt rund 140 Fahrten entspricht. In der Annahme das mit den 20 zusätzlichen Abstellplätzen für Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ca. 10 Fahrten pro Tag ausgelöst werden, entstehen rund 200 weitere Fahrten. Die Überbauung generiert damit ein Verkehrsaufkommen von rund 340 Fahrten. Gemäss Angaben der Gemeinde wies die Talstrasse im Abschnitt von der Bernstrasse bis zur Unterführung im Jahr 2021 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 6'300</p>

Fahrzeugen auf. Auch für die Bernstrasse wurden 2023 Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei liegt der DTV bei 11'063 Fahrzeugen. Damit erhöht sich das Verkehrsaufkommen mit der Neuüberbauung auf diesen beiden Strassenabschnitten um 5.4 resp. 3.0 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Fahrten der Wohnnutzung schwergewichtig in den Morgen- und Abendspitzenstunden anfallen (morgens und abends je ca. 50 Fahrten), die Fahrten im Zusammenhang mit den Dienstleistungs- und Verkaufsflächen jedoch eher tagsüber und damit ausserhalb der Spitzenstunden erfolgen werden.

Im Weiteren generiert der heutige Landi-Laden (67'000 Kunden im Jahr 2022, ca. 215 Fahrzeuge pro Tag) mit Tankstelle (ca. 12'500 Fahrzeuge im Jahr 2022, ca. 35 Fahrzeuge pro Tag) und Waschanlage (ca. 6'800 Fahrzeuge im Jahr 2022, rund 20 Fahrzeuge pro Tag) ein vergleichbares Fahrtenaufkommen (total rund 270 Fahrzeuge pro Tag), welches mit der Neuüberbauung abgelöst wird. Der mit der Neuüberbauung effektiv generierte Mehrverkehr wird damit auf ca. 70 Fahrzeuge pro Tag geschätzt. Der oben aufgeführte prozentuale Anteil des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrs reduziert sich damit auf effektiv 1.1 resp. 0.6 Prozent. Das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen kann somit über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden und es sind keine weiterführenden Untersuchungen notwendig.

Strassenanschlüsse

Die kantonale Strassengesetzgebung legt fest, dass pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt wird. Das Richtprojekt sieht drei Zu- und Wegfahrten zur 2-geschossigen Einstellhalle vor. Dabei soll die Zu- und Wegfahrt in das untere Geschoss direkt ab der Bahnhofstrasse erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt in das obere Geschoss erfolgt indirekt über das Grundstück Nr. 2290 auf die Bahnhofstrasse und wird mittels Dienstbarkeit gesichert. Womit nicht mehr als ein Strassenanschluss pro Grundstück auf die Gemeindestrasse vorgesehen ist.

Die leichte Hanglage ermöglicht die Erschliessung über zwei bzw. drei Zu- und Wegfahrtsbereiche, so dass auf eine interne Rampe verzichtet werden kann, was eine effiziente und flächensparende bzw. optimale parzelleninterne Erschliessungssituation gewährleistet. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung sollen damit Erschliessungsflächen möglichst minimiert und die zusätzlichen Möglichkeiten in der Planung offen gehalten werden. Zudem kann und wird das Areal bereits bisher von fast allen Seiten erschlossen. Mit der Überbauungsordnung wird eine klare Erschliessungssituation geschaffen, welche für alle Verkehrsteilnehmenden einen Mehrwert bringt.

Öffentlicher Verkehr

Mit der direkten Nähe zum Bahnhof Münchenbuchsee ist das Areal optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. So verkehrt die S-Bahn nach Bern/Belp im Viertelstundentakt und diejenige nach Biel im Halbstundentakt. Zusätzlich verkehren die Buslinie Nr. 36 nach Bern,

Breitenrain resp. Münchenbuchsee, Hüslimoos im Viertelstundentakt und die Buslinie Nr. 898 nach Büren a. Aare im Minimum stündlich. Somit verfügt das Areal über eine ÖV-Erschliessung der Erschliessungsgüteklasse B.

- Fuss- und Veloverkehr Das Areal ist über die Bahnhof- und Talstrasse, welche Gehwege und Radstreifen aufweisen, bestens an die umliegenden Quartiere angebunden. Die Talstrasse ist zudem als Alltagsroute mit kantonaler Netzfunktion im Sachplan Veloverkehr aufgeführt. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist bei der Ausgestaltung der strassennahen Räume auf attraktive Anschlüsse zu achten und genügend Raum für Veloabstellplätze sicherzustellen, wobei mindestens die Hälfte zu überdachen ist (siehe Art. 54c BauV).
- Verkehrssicherheit Die neue Erschliessungssituation legt fest, dass das Areal grundsätzlich nicht befahren wird bzw. nur punktuell Zu- und Wegfahrten erlaubt sind. Für zu Fuss gehende und für Velofahrende wird damit die Wegführung und die Verkehrssicherheit, unter Berücksichtigung der heutigen Situation, deutlich verbessert. Die Zu- und Wegfahrtssbereiche zur Einstellhalle sind so geplant, dass diese nahezu mittig an den Grundstücks- bzw. Fassaden-seiten erfolgen und somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Sichtbermen und die Verkehrssicherheit ohne Probleme nachgewiesen werden können. In diesem Zusammenhang ist auch aufzuzeigen, welche Bepflanzungen, An- und Kleinbauten realisiert und wie die oberirdischen Abstellplätze konkret angeordnet werden, so dass nachgewiesen werden kann, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4.3.4 Lärm

Gemäss den ZPP-Bestimmungen gelten in Bezug auf die Art der Nutzung die Bestimmungen der Mischzonen M, so dass die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III massgebend ist.

- Lärmgutachten Als Grundlage für den Studienauftrag wurde eine Beurteilung der Lärmsituation vorgenommen und abgestützt auf die Siegerstudie aus dem Studienauftrag aktualisiert.
- Der Bericht hält fest, dass keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den Strassenlärm an der Fassade der geplanten Neubauten festgestellt wurden. Kritisch ist die südöstliche Gebäude-Ecke, wo sich der Beurteilungspegel in den untersten Geschossen nahe am Grenzwert bewegt. Hier sind jedoch Detailhandelsnutzung bzw. Verkauf (Retail/Detailhandel), Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büro, Co-Working-Spaces), dem Wohnen zu dienliche Nutzungen (z.B. Gemeinschaft), Gesundheitsnutzungen (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke) oder still produzierende, verarbeitende Gewerbenutzungen vorgesehen, bei welcher höhere Grenzwerte gelten. In Bezug auf den Bahn- und den Industrie- und Gewerbelärm können die Grenzwerte eingehalten werden.

Massnahmen UeO Die vorliegende Lärmbeurteilung zeigt, dass eine Bebauung möglich ist, welche die Immissionsgrenzwerte einhält und empfiehlt unter Berücksichtigung des Strassenlärms Mindestabstände zur Parzellengrenze einzuhalten, welche auf Stufe Überbauungsordnung mit der Festlegung der Baubereiche berücksichtigt werden (vgl. Anhang 1).

Mögliche Massnahmen Bauprojekt Da die Immissionsgrenzwerte an der südöstlichen Gebäudeecke im untersten Geschoss des Richtprojektes knapp eingehalten werden können, wird im Lärmgutachten empfohlen, für eine allfällige Wohnnutzung eine Reserve von mindestens 2.0 m zur 65 dB(A)-Isophone (siehe Anhang C zum Anhang 1) einzuplanen. Als weitere Massnahmen können die Anordnung von Lärmempfindlichen Räumen an den weniger lärmexponierten Fassadenabschnitten und/oder der Verzicht auf Fenster bzw. Gebäudeöffnungen bei der lärmexponierten Gebäudeecke geprüft werden. Zudem sind im Richtplan Verkehr Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen, welche ihrerseits zu einer geringeren Lärmbelastung beitragen werden.

4.3.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Bahnlinie Das Areal der Genossenschaft Landi Moossee liegt in ca. 17 m Abstand zur Achse des nächsten Geleises der Bahnlinie Bern – Biel. Es handelt sich um eine doppelspurige, elektrifizierte Strecke. Im Bereich der Geleise befindet sich zudem eine Übertragungsleitung für Bahnstrom (Abstand zur Parzellengrenze ca. 22 m). Weiter sind auf dem Grundstück eine Transformatorstation sowie auf dem heutigen Landi-Silo eine Mobilfunkantenne vorhanden.

Im Rahmen eines Gutachtens wurde untersucht, ob die geltenden Immissionsgrenzwerte in Bezug auf die emittierenden Anlagen eingehalten sind. Der Bericht vom 29. Juni 2023 hält fest, dass die Immissionsgrenzwerte auf dem gesamten Landi-Areal eingehalten sind (vgl. Anhang 1). In Bezug auf die Fahrleitung ist auch der Anlagegrenzwert auf der gesamten Parzelle eingehalten.

Betreffend Übertragungsleitung für Bahnstrom ergibt sich im bahnnahen Bereich der Parzelle jedoch möglicherweise eine Überschreitung des Anlagegrenzwertes. Da es sich beim Areal jedoch um eine bestehende Bauzone handelt, sind seitens Projekt keine Massnahmen zur Einhaltung der NIS-Grenzwerte nötig.

Transformatorstation Die bestehende Transformatorstation der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) wird wie bestehend erhalten. Es gelten die Bestimmungen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV).



Abb. 22 Richtprojekt Situation mit bestehendem Traforaum (rot umrandet)

Bezüglich der bisher bestehenden Mobilfunkantenne wird die Betreiberin aufgrund der geplanten Wohnnutzung andere Standorte prüfen müssen; die Prüfung und Verlagerung erfolgen in einem separaten Verfahren. Konkrete Aussagen können zum aktuellen Zeitpunkt nicht gemacht werden.

4.3.6 Erschütterung

Gemäss dem Bericht vom 23. Juni 2023 (vgl. Anhang 1) sind in Bezug auf die vorhandene Gleisanlage keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

4.3.7 Störfall

Ausgangslage

Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis in einem Betrieb, auf einem Verkehrsweg oder an einer Rohrleitungsanlage (z.B. bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen), bei dem erhebliche Einwirkungen ausserhalb der jeweiligen Anlage auftreten und das Schädigungen der Bevölkerung und der Umwelt zur Folge haben kann (Art. 2 Abs. 4 und 5 Störfallverordnung, StfV). Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme kann sich das Risiko u.U. erheblich erhöhen.

Das Grundstück liegt am südöstlichen Ende des Bahnhofareals. Die Bahnlinie Bern – Biel unterliegt der Störfallverordnung. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des so genannten Konsultationsbereichs dieser Anlage. Mit dem Erlass der ZPP resp. der Überbauungsordnung muss daher eine Konsultation Raumplanung und Störfallvorsorge i.S.v. Art. 11a StfV durchgeführt werden.

Bericht Störfallvorsorge

Die Ergebnisse der entsprechenden Untersuchung sind im Bericht vom Juli 2023 festgehalten (vgl. Anhang 2). Die Abklärungen erfolgten gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes (2013) sowie der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des Kantons.

Der Bericht Störfallvorsorge definiert in Ziff. 5.1.2 planerische Massnahmen, welche die Risiken für die künftig im Konsultationsbereich anwesenden Personen reduziert. Dazu zählen insbesondere die Anordnung der Bauten und der Nutzung innerhalb der Bauten, die Sicherung der Fluchtwege in und ausserhalb der Gebäude und die Gestaltung des Aussenraums.

Es kann festgehalten werden, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der entsprechenden Massnahmen mit den Vorgaben der Störfallvorsorge konform ist. In den ZPP-Bestimmungen wird festgelegt, dass auf Stufe Überbauungsordnung entsprechende Massnahmen festzulegen sind; empfindliche Einrichtungen werden ausgeschlossen. Die möglichen Massnahmen gemäss dem vorliegenden Bericht werden entsprechend in der Kommentarspalte zur ZPP aufgeführt und verbindlich in die Überbauungsvorschriften aufgenommen.

4.3.8 Altlasten

Die Parzelle Münchenbuchsee Gbbl.-Nr. 68 ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Eintrag begründet sich mit den Tätigkeiten Autogewerbe und landwirtschaftliche Produktion sowie der Nutzung als Lagerplatz, u.a. für Chemikalien und wassergefährdende Stoffe. Auf der Parzelle befindet sich aktuell eine Tankstelle mit 3 Tanks (Benzin/Diesel).

Die Erkenntnisse aus der historischen Untersuchung der Altlastensituation sind im Bericht vom 16. April 2021 festgehalten (vgl. Anhang 3) und wurden dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) zur Stellungnahme zugestellt. Dieses hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Untersuchungen fachgerecht und gemäss dem Stand der Technik durchgeführt wurden. Zudem wird das vorgelegte Pflichtenheft für die weiteren technischen Untersuchungen unter Berücksichtigung bestimmter Ergänzungen und Präzisierungen genehmigt. Die Untersuchungen sind im Hinblick auf das Bauprojekt stufengerecht zu konkretisieren. Im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung resp. der Überbauungsordnung sind keine weiteren Massnahmen zu treffen.

4.3.9 Schutzräume

Die Schutzraumbilanz der Gemeinde Münchenbuchsee liegt aktuell bei über 122% (Datenstand 2023) so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Überbauung keine Schutzräume zu realisieren sind.

4.3.10 Mikroklima und Siedlungsökologie

Im Rahmen der Überbauungsordnung werden in Bezug auf die Siedlungsökologie folgende Festlegungen aufgenommen:

- Flachdächer von Hauptbauten, welche nicht begehbar ausgestaltet oder nicht mit Solaranlagen belegt werden, sind zu begrünen.
- Im Strassenvorland sind ausreichend Flächen zur Begrünung, Verdunstung und/oder Versickerung von Regenwasser sicherzustellen. Versiegelte Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.

- Im Strassenvorland sowie im öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenraum sind insgesamt mindestens zehn Bäume zu pflanzen.
- Im gemeinschaftlichen Aussenraum ist für eine angemessene Verschattung und Begrünung zu sorgen.
- Der Grünbereich ist grösstenteils naturnah auszugestalten.
- Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist weitestgehend auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.

Das Areal wird damit, im Vergleich zur heutigen Situation, eine massive Aufwertung erfahren. Insbesondere die heute grösstenteils versiegelten Flächen können damit reduziert werden.

4.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Münchenbuchsee wird bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Beträgt der Mehrwert weniger als 100'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde geschätzt und nach der Genehmigung der Zonenplanänderung der Grundeigentümerin verfügt.

4.5 Weitere Themen

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Änderung des Baureglements nicht tangiert. Insbesondere liegt das Areal in keinem Gefahrengelände, es sind keine Gewässer, Waldflächen, schützenswerte Landschafts- oder Naturelemente und/oder Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen betroffen. Auch das Thema Luftreinhaltung ist vorliegend nicht relevant.

5. Verfahren

5.1 Zuständigkeiten und Termine

Baureglements-
und Zonenplan-
änderung

Die Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. Umzonung in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 28 Landi-Areal und zum Erlass der zugehörigen Überbauungsordnung werden ab der Eingabe zur Vorprüfung beim Kanton parallel geführt. Der vorliegende Erläuterungsbericht gilt sowohl für die ZPP (vgl. insb. Ziff. 2), als auch für die Überbauungsordnung (vgl. insb. Ziff. 3).

Für die Baureglements- und Zonenplanänderung ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Kanton notwendig. Die Überbauungsordnung wird ebenfalls im ordentlichen

Planerlassverfahren erlassen, wobei gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG keine Mitwirkung gewährt wird und die Beschlusskompetenz beim Gemeinderat liegt (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung	bis August 2023
Behandlung durch die Gemeindebehörden	24. August/ 18. September 2023
Mitwirkung ZPP	20. Oktober bis 24. November 2023
Informationsveranstaltung ZPP	16. November 2023
Mitwirkungsbericht ZPP, evtl. Bereinigung, Freigabe durch Gemeindebehörden	8. April 2024
Kantonale Vorprüfung ZPP und UeO	17. April bis 19. November 2024
Bereinigung, Freigabe durch Gemeindebehörden	bis März 2025
Öffentliche Auflage ZPP und UeO	März/April 2025
Evtl. Einspracheverhandlungen	Mai/Juni 2025
Beschluss Gemeinderat ZPP und UeO	Juni/Juli 2025
Beschluss Stimmberechtigte ZPP	November 2025
Beschwerdefrist	Dezember 2025/Januar 2026
Genehmigungsverfahren	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Baureglements- und Zonenplanänderung wurde anhand einer öffentlichen Auflage und einer Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Frist vom 20. Oktober 2023 bis zum 24. November 2023 gingen vier schriftliche Eingaben ein. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht vom 19. November 2024 festgehalten und Unklarheiten am Bereinigungsgespräch vom 4. Februar 2025 mit dem AGR geklärt. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR bereinigt.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Baureglements- und Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (ZPP und Überbauungsordnung) und die Stimmberechtigten (ZPP) sowie nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang

- Anhang 1 Fachgutachten Lärm / NIS / Erschütterungen,
aktualisierte Version vom 29. Juni 2023**
- Anhang 2 Bericht Koordination Raumplanung
und Störfallvorsorge vom Juli 2023**
- Anhang 3 Altlastenvoruntersuchung Teil I:
Historische Untersuchung vom 16. April 2021**
- Anhang 4 Geologische Archivrecherche vom 16. April
2023**
- Anhang 5 Würdigung Richtprojekt vom 24. März 2024**