

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a
6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch
info@ecoptima.ch

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Thierachern

Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse»

Verfahren nach Art. 58 ff BauG



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan 1:500
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bebauungskonzept Areal Ost vom November 2023

4. Dezember 2025

Änderungen seit
kantonaler Vorprüfung in rot

Impressum

Auftraggeber:

Wyler Bau AG
Urs Feller
Wylergasse 11
3608 Thun-Allmendingen

LANDI Niesen Genossenschaft
Daniel Hirschi
Blumensteinstrasse 28
3634 Thierachern

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Natalia Michailidou, Dipl.-Ing. Architektin NTUA,
MAS ETH Urban Design, CAS AIPE BFH
Julian Nützi, Raumplaner BSc
Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raum- und Umwelt-
planung

Abbildung Titelseite: map.geo.admin.ch

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Nutzung und Vorhaben	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
1.4 Problemstellung	7
2. Vorhaben	8
2.1 Bebauungskonzept Areal Ost	8
2.2 Landi-Areal	11
3. Änderung der Überbauungsordnung	12
3.1 Überbauungsplan UeP	12
3.2 Überbauungsvorschriften UeV	14
3.3 Anpassung an die BMBV	16
3.4 Mehrwertabschöpfung	17
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	18
4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	18
4.2 Orts- und Landschaftsbild	18
4.3 Erschliessung und Parkierung	19
4.4 Ver- und Entsorgung	20
4.5 Lärm	21
4.6 NIS	22
4.7 Belastete Standorte	23
4.8 Weitere Themen	23
5. Mitwirkung	24
6. Verfahren	27
6.1 Vorgehen	27
6.2 Mitwirkung	27
6.3 Vorprüfung	27
6.4 Öffentliche Auflage	28
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	28

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die heute weitgehend bebauten Parzellen Nrn. 615, 705, 770, 836, 932 und 1131 befinden sich an der Blumensteinstrasse in Thierachern. Sie bilden die Überbauungsordnung Nr. 5 (UeO Nr. 5) «Blumensteinstrasse» mit einer Fläche von ca. 0.88 Hektar. Die UeO umfasst und regelt das Landi-Areal auf der Parzelle Nr. 770 und die geplante Wohnüberbauung auf den restlichen Parzellen. Westlich und östlich grenzt die UeO an die Wohn- und Gewerbezone 2, südlich an die Wohnzone 2 und nördlich an die Landwirtschaftszone (resp. nord-östlich an die Wohnzone 1).

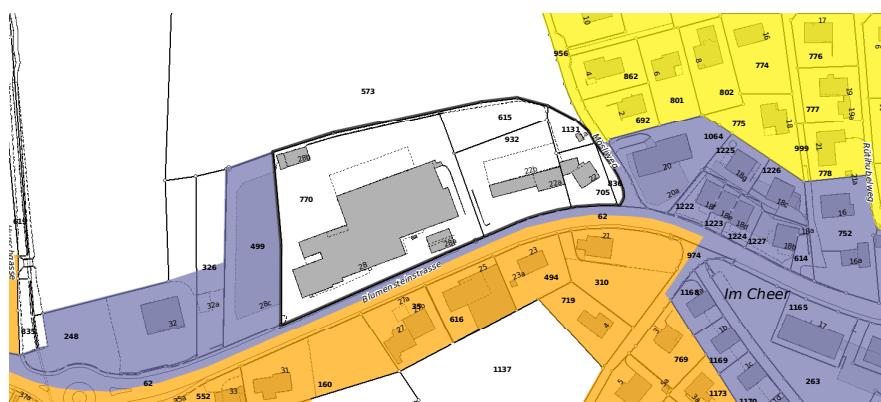


Abb. 1 Ausschnitt aktueller Zonenplan (Wohnzone 1 = gelb, Wohnzone 2 = orange, Wohn- und Gewerbezone 2 = violett, UeO = weiss mit schwarzer Umrandung)

1.2 Nutzung und vorhaben

Der westliche Teil der UeO (Parz. Nr. 770: 5'659 m²) umfasst das Landi-Areal.

Der östliche Teil der UeO (Parz. Nrn. 615, 705, 836, 932 und 1131: 3'165 m²) wird bis heute als Werkhof betrieben, auch wenn die am 14. Juli 2000 erlassene UeO hier eine Weiterentwicklung mit Wohn- und Gewerbegebäuden vorsieht. Das im Jahr 2000 vorgesehene Projekt wurde jedoch nie umgesetzt.

Arealteil Ost:

Die Grundeigentümerschaft des östlichen Bereichs der UeO plant nun die Realisierung der Überbauung (Parz. Nrn. 615, 705, 836, 932 und 1131). Im Rahmen eines Bebauungskonzepts (vgl. Kapitel 2) wurden die bestehende UeO auf ihr bauliches Potenzial überprüft und mögliche Bebauungsvarianten erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Baubereiche in der UeO Blumensteinstrasse nicht optimal angeordnet sind. Weiter wurde im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen geprüft, ob auch eine dichtere Bauweise als die bislang vorgesehene zweigeschossige Bauweise ortsbaulich verträglich ist. Gestützt auf die Ergebnisse des Bebauungskonzepts soll nun die Überbauungsordnung Blumensteinstrasse geändert werden.

Arealteil West (Landi):

Die LANDI Niesen Genossenschaft plant im westlichen Arealteil auf der Parzelle Nr. 770 den Umbau des bestehenden Gebäudes. Der südöstliche Gebäudeteil soll geringfügig nach Süden Richtung Tankstelle erweitert werden und leicht erhöhtes Dach erhalten. Dieser Gebäudeteil soll an den südwestlichen Gebäudeteil der Landi angeschlossen werden. Das umgebaute Erdgeschoss wird als Laden genutzt, das umgebaute Obergeschoss für zwei Büros und einen Lagerraum.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Änderungsperimeter umfasst im Arealteil Ost die Parzellen Nrn. 615, 705, 836, 932 und 1131 und im Arealteil West (Landi) einen Teil der Parzelle Nr. 770, welche sich alle innerhalb der Überbauungsordnung Nr. 5 «Blumensteinstrasse» befinden.



Abb. 2 Ausschnitt bestehende UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse», Änderungsperimeter Ost rot gestrichelt, Änderungsperimeter West (Landi) blau gestrichelt

Arealteil Ost:

Die UeO Nr. 5 sieht für den östlichen Teil zwei Baubereiche für Wohn- und Gewerbegebäuden (südlich) und einen Baubereich mit Wohnnutzung (nördlich) vor. Die Überbauungsvorschriften (UeV) erlauben heute folgende Nutzungsmasse:

- Geschosszahl: 2
- Gebäudehöhe: 7.0 m ab fertigem Terrain
- Zulässige BGF für die Baubereiche «Wohn- und Gewerbegebäuden»:
AZ 0.6 für reine Wohnbauten, AZ 0.7 bei 10% Gewerbeanteil
- Gebäudelänge/-breite gemäss Baubereich

Arealteil West (Landi):

Im westlichen Teil sieht die UeO einen Baubereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (violett dargestellt), zwei Baubereiche für Siloanlagen A/B (dunkel-/hellblau), einen Bereich für Aussenverkauf (rosa), einen Bereich für Autowaschboxen (dunkelorange), einen Bereich für Servicestation (Tankstelle, hellorange) und die Zu- und Wegfahrt (braun) zur Einstellhalle im UG vor. Innerhalb des Änderungsperimeters liegen Teile des Baubereichs für Wohnbauten und Gewerbebetriebe und die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle.

Die Vorschriften (UeV) erlauben heute folgende Nutzungsmasse für den Baubereich «Gewerbebetriebe und Wohnbauten»:

- Geschosszahl: 2
- Gebäudehöhe: 7.0 m ab fertigem Terrain
- Zulässige BGF ergibt sich aus den nach Überbauungsplan maximal möglichen Bauvolumen.
- Gebäudelänge/-breite gemäss Baubereich

1.4 Problemstellung

Arealteil Ost:

Die UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» sieht klar definierte Baubereiche und Nutzungsmasse vor, die keinen Spielraum für die Projektierung bieten, mit dem süd-westlichen Baubereich ein unattraktives Gebäude schaffen und sich an heute nicht mehr aktuellen Grundsätzen der Raumplanung orientieren. Eine, dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen entsprechende, verdichtete Bauweise wird über die zulässigen Nutzungsmasse verhindert. Die Dimensionierung der Baubereiche lässt überdies die heute gewünschten Wohnungsgrößen kaum zu.

Mit der vorliegenden Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» im östlichen Arealteil sollen, gestützt auf die Erkenntnisse aus den im Bebauungskonzept geprüften Bebauungsvarianten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete, moderne Wohn- und Gewerbeüberbauung geschaffen werden.

Arealteil West (Landi):

Im westlichen Arealteil sollen mit der vorliegenden UeO-Änderung, gestützt auf eine Machbarkeitsstudie der Strüby Konzept AG vom 9. Dezember 2024, die Voraussetzungen für einen Umbau mit geringfügiger Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes geschaffen werden. Die Festlegung der Lage der Veloabstellplätze wird an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Anpassung an BMBV:

Im Rahmen der Änderung soll die UeO zudem formell an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen des Bauwesens (BMBV) angepasst werden (für beiden Arealteile).

2. Vorhaben

2.1 Bebauungskonzept Areal Ost

Um die richtige, verdichtete und ortsbildverträgliche Bebauung des östlichen Arealteils auszuloten, wurde ein Bebauungskonzept mit möglichen Bebauungsvarianten erarbeitet. Dabei wurde das verträgliche Nutzungsmaß eruiert. Die im Rahmen der vorliegenden Änderung festgelegten Nutzungsmassen basieren auf diesen Erkenntnissen.

2.1.1 Entwicklung der Varianten

In einem ersten Schritt wurden gestützt auf eine ortsbauliche Analyse die ortsbildverträglichen Höhenmasse überprüft. Dabei wurden die heute zulässigen Nutzungsmassen in den angrenzenden Regelbauzonen und die zulässigen Nutzungsmasse gemäß UeO Blumensteinstrasse analysiert. Dabei zeigte sich, dass die heute zulässige traufseitige Fassadenhöhe in Kombination mit der zulässigen Dachneigung eine Gesamthöhe von bis zu 13 m ermöglicht. Allerdings verhindert die auf 7 m begrenzte traufseitige Fassadenhöhe die Realisierung von drei Vollgeschossen. Beispiele in der Nachbarschaft des Areals zeigen, dass bei einer vollständigen Ausnutzung der heute zulässigen Masse, respektive bei einer Gesamthöhe von rund 13 m, die Dachschräge im 3. Geschoss beginnt, dieses als Dachgeschoss zählt und über dem 3. Geschoss noch zusätzliche Dachräume möglich sind. Es entstehen also faktisch entweder zwei Dachgeschosse oder überhohe Dachgeschosse.

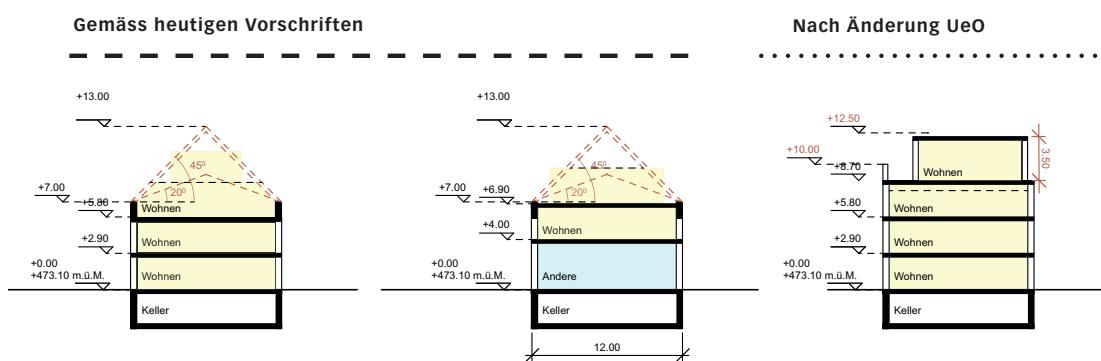


Abb. 3 Mögliche Geschossigkeit und Nutzflächen (gelb und blau) der heutigen und neuen Vorschriften

Daraus abgeleitet können durch eine Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe, bei gleichbleibender Gesamthöhe drei Vollgeschosse ermöglicht werden. Dadurch lässt sich sowohl bei einer Bauweise mit Flach- als auch mit Satteldach eine wesentliche Verdichtung der Bauvolumen erreichen, ohne dass die Gebäude insgesamt höher werden. Die ortsbauliche Verträglichkeit ist somit auch bei einer Bauweise mit drei Vollgeschossen gegeben. Die Analyse der ortsbaulich verträglichen Höhenmasse zeigte jedoch auch auf, dass es bei einer Flachdachbauweise wichtig ist, dass beim Attikageschoss allseitig ein minimaler Versatz festgelegt wird, damit die Fassaden nicht zu massig in Erscheinung treten.

In einem zweiten Schritt wurden acht denkbare Bebauungsvarianten ausgearbeitet, welche bei einer Bauweise mit drei Vollgeschossen und einem Attika- oder Dachgeschoss jeweils über eine GFZo von 0.8 bis 1.2 verfügen und so eine verdichtete Bauweise ermöglichen (vgl. Abbildung 3).

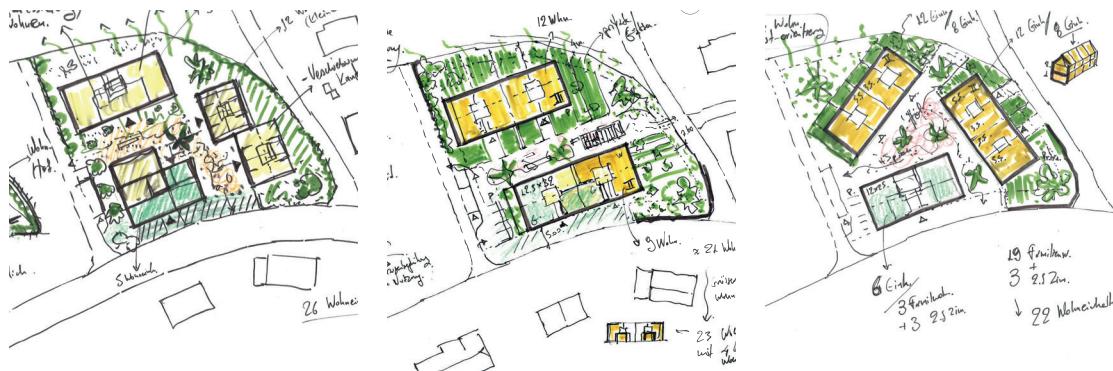


Abb. 4 Auszug aus dem Variantenstudium mit drei der acht geprüften Varianten/Bebauungsformen

Aus der Analyse der Höhenmasse und dem Variantenstudium konnten folgende Erkenntnisse und Zielsetzungen formuliert werden:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Gebäudehöhe | Drei Vollgeschosse mit Attika oder Dachausbau und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m sowie einer Gesamthöhe von 12.5 m werden aufgrund der angrenzenden Bebauungsstruktur sowie den bereits heute zulässigen baupolizeilichen Massen als ortsbildverträglich eingeschätzt. Ein allfälliges Attikageschoss soll jedoch allseitige Rücksprünge von min. 0.5 m einhalten. Zudem sollten Attikageschosse auf drei Seiten um mindestens 2.0 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dadurch wird die Höhenwirkung bewusst unterbrochen und die Fassade vertikal verträglich gegliedert. |
| Dimensionierung und Baubereiche | Aufgrund der zahlreich möglichen Gebäudesetzungen soll ein möglichst grosser Baubereich geschaffen werden, um die maximale Flexibilität in der weiteren Projektierung zu gewährleisten. Zur Regulierung der Baukörper soll die innerhalb des Baubereichs zulässige Gebäudelänge auf max. 35 m und die Gebäudebreite auf max. 20 m begrenzt werden. Die mit max. 20 m relativ grosse Gebäudebreite soll das Abstufen von Gebäuden ermöglichen. |
| Dichte und Anzahl der Gebäude | Die Weitsicht und grosszügige Freiräume werden als Qualitätsfaktoren für das Wohnen bewertet. Drei Gebäude generieren schwierige Zwischenräume und eine städtische Dichte. Die ideale Anzahl an Baukörpern beträgt zwei. |
| Dachgestaltung | Denkbar sind sowohl Flachdächer mit Attikageschoss als auch ausgebauter Dachgeschosse und Satteldächer. |

Wohneinheiten	Vorwiegend sollen Familienwohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmern angeboten werden. Kleinere Wohneinheiten sind nur punktuell vorgesehen. Zur Erstellung einer grösseren Rasenspielfläche nach Bauverordnung ist das Areal jedoch zu klein. Entsprechend sollen maximal 20 Familienwohnungen (3 und mehr Zimmer) angeboten werden. Die Wohnflächen sollen überdurchschnittlich gross konzipiert werden.
Nutzung	Das Wohnen soll auch im Erdgeschoss, priorisiert werden, weil sich gewerbliche Nutzungen an diesem Standort nur schwer ansiedeln lassen. Ein angemessener Abstand zur Kantsstrasse und allfällige Lärmschutzmassnahmen sollen das Wohnen im Erdgeschoss ermöglichen.

2.1.2 Weiterbearbeitung der Bestvarianten

Aufgrund der Erkenntnisse und Zielsetzungen der beiden ersten Schritte im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungskonzepts wurden zwei Varianten detaillierter ausgearbeitet (vgl. Abbildung 5). Beide Varianten weisen eine GFZo von 1.0 - 1.2 und 22 – 24 Wohneinheiten auf.

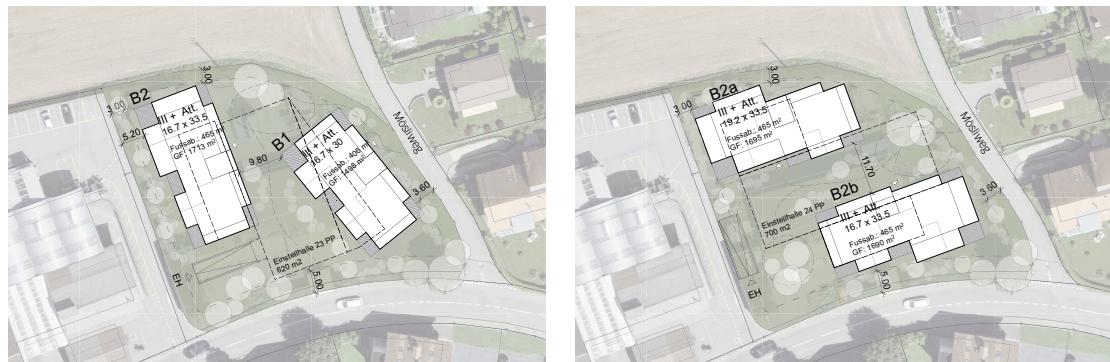


Abb. 5 Abbildung der zwei weiterentwickelten Bebauungsvarianten

Beschreibung Variante 1 (Abbildung 5 links)

Die Gebäude nehmen Abstand von der Blumensteinstrasse, um Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen und begleiten mit ihrer Setzung die Nebenstrassen. Die Aussenräume sollen die Zonierung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten sicherstellen. Die Gebäudesetzung schafft eine poröse Strassenfassade (Blumensteinstrasse), welche Durchblicke in die Landschaft ermöglicht. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt von der westlichen Erschliessungsstrasse, wäre allerdings vom Möslweg auch möglich. Das Gebäude B2 ist durch einen Fussweg von der Blumensteinstrasse erreichbar, die Adressierung des Gebäudes B1 erfolgt vom Möslweg aus. Eine Spielfläche oder ein Begegnungsraum kann nördlich angeordnet werden.

Beschreibung Variante 2 (Abbildung 5 rechts)

Die Gebäude sind in zwei Reihen, parallel zur Hauptstrasse gesetzt. Die Adressierung erfolgen über eine innere Wohngasse ab dem Möslweg. Die langen Fassaden werden durch Rücksprünge gegliedert und folgen den Parzellengeometrien. Die versetzte Anordnung der Gebäude dient

der Sicherstellung von guten Ausblicken aus den Wohnungen und klärt die Zwischenräume. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der gemeinsamen Erschliessungsstrasse mit der Landi. Zwei Spielflächen oder Begegnungsräume sind im nordöstlichen und südwestlichen Arealbereich möglich.

2.1.3 Fazit Bebauungskonzept Areal Ost

Das Variantenstudium zeigt auf, dass eine verdichtete Bebauung des östlichen Arealteils ortsbaulich verträglich ist. Für die Setzung der Baukörper gibt es verschiedene attraktive Lösungen und ortsbauliche Lesarten. Die definitive Setzung muss im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts definiert werden. Weiter konnten gestützt auf das Variantenstudium die maximalen baupolizeilichen Masse abgeleitet werden.

Das Bebauungskonzept stellt erst den Anfang der Projektierung dar und diente lediglich der Evaluation der ortsbaulich richtigen Nutzungsmasse, welche die Basis für die vorliegende Überarbeitung der Überbauungsordnung «Blumensteinstrasse» bilden. Wie die Bebauung letztlich realisiert werden soll, ist im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts zu klären. Entsprechend offen wird die Überbauungsordnung formuliert.

2.2 Landi-Areal

Die LANDI Niesen Genossenschaft plant im westlichen Arealteil auf der Parzelle Nr. 770 den Umbau des bestehenden Gebäudes. Der südöstliche Gebäudeteil (liegt nördlich der Tankstelle) soll um ca. 2.7 m nach Süden Richtung Tankstelle erweitert werden und leicht erhöhtes Dach (+ ca. 0.7 m) erhalten. Dieser Gebäudeteil soll an den südwestlichen Gebäudeteil der Landi angeschlossen werden. Der sich zwischen den beiden Gebäude- teilen befindende, eingeschossige Zwischenbau wird entfernt. Die Fas- sadenhöhe traufseitig wird künftig durchgehend ca. 6.5 m betragen. Das umgebaute Erdgeschoss wird als Laden genutzt, das umgebaute Oberge- schoss für zwei Büros und einen Lagerraum (ohne Verkauf).

Die bestehende Tiefgaragenrampe mit Absturzsicherung und die beste- henden Veloabstellplätze werden nicht geändert.

3. Änderung der Überbauungsordnung

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung (UeO) besteht aus der Änderung des Überbauungsplans (UeP) und der Änderung der Überbauungsvorschriften (UeV).

Die Änderung der UeO muss einerseits die rechtlichen Anforderungen an eine UeO gemäss kantonalem Recht erfüllen. Andererseits soll die UeO keine Festlegungen mehr enthalten, die eine sinnvolle Entwicklung des innerhalb des Änderungsperimeters verunmöglichen. Im östlichen Arealteil ist eine wesentliche Vereinfachung der UeO-Regelungen vorgesehen, im westlichen Arealteil die Ermöglichung der geringfügigen Erweiterung des Landi-Gebäudes.

3.1 Überbauungsplan UeP

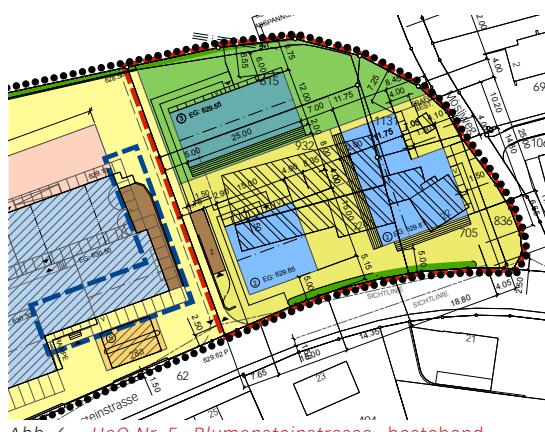


Abb. 6 UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» bestehend



Abb. 7 UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» neu

Wirkungsbereich
UeO Änderung

Der Wirkungsbereich der UeO-Änderung umfasst die Parzellen Nrn. 615, 705, 836, 932 und 1131 (östlicher Arealteil) sowie einen Teil der Landi-Parzelle Nr. 770 im westlichen Arealteil.

Anpassung
Bezeichnungen

Die Baubereiche wurden bislang als Baufelder bezeichnet. Mit der formellen Anpassung der gesamten UeO an die heute geltende übergeordnete Gesetzgebung und Praxis, müssen die Baufelder neu als Baubereiche bezeichnet werden.

Reihenfolge
Planlegende

Die Reihenfolge der Legende entspricht neu konsequent der Reihenfolge der einzelnen Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften (UeV).

Bestehende
Gebäude

~~Die bislang im Überbauungsplan (UeP) hinweisend dargestellten bestehenden Bauten werden neu nicht mehr dargestellt, da diese nicht mehr dem gebauten Zustand entsprechen.~~

3.1.1 Änderung Ost

Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten	Gestützt auf das Bebauungskonzept und den aktuell noch sehr frühen Stand der Projektierung soll mit der Änderung der Überbauungsordnung möglichst viel Freiheit in Bezug auf die Setzung der Baukörper im Rahmen der Projektierung geschaffen werden. Die drei bestehenden Baubereiche werden durch einen grossen Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten ersetzt. Der Baubereich ist grosszügig, wahrt jedoch die geltenden Grenz- und Strassenabstände. Innerhalb des Baubereichs können die Bauvolumen, unter Vorbehalt übergeordneter Bestimmungen, frei angeordnet werden.
Zu- und Wegfahrt für Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten	Die Fläche für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle im östlichen Arealteil wird durch den «Bereich für Zu- und Wegfahrt für den Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten» ersetzt, sodass für die Detailprojektierung mehr Spielraum für die Anordnung der Einstellhallenzufahrt und der oberirdischen Besucherparkplätze verbleibt. Der östliche Arealteil wird ausschliesslich vom Möslweg her erschlossen, damit das in sich funktionierende Verkehrssystem der angrenzenden Landi nicht überlastet wird.
Aussenbereich	Die bestehenden Baubereiche für die Aussenbereiche W2 und WG2 werden, sofern sie nicht wegfallen, durch die Fläche «Aussenbereich» ersetzt und umfasst die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände.
Trottoir	Um eine fussgängerfreundliche Erschliessung zur Landi sicherzustellen ist eine Fläche für ein max. 1.8 m breites Trottoir vorgesehen : im Arealteil Ost entlang der Blumensteinstrasse ein Bereich für ein öffentliches Trottoir ausgeschieden. Die Mindestbreite für das Trottoir beträgt 1.5 m.
Ausbau Möslweg	Die Gemeinde plant den Möslweg auf eine Strassenbreite von 5 m auszubauen. Dafür wurde die Fläche im UeP ausgeschieden.
Bereich für Kehricht-sammelplatz	Der Bereich ist für die Umsetzung eines Kehrrichtsammelplatzes vorgesehen, welcher von den Anwohnern des Möslwegs verwendet werden kann. Der Sammelplatz ist für max. 6 Container vorgesehen. Der grosszügige Bereich gibt im Baugesuchsverfahren den notwendigen Spielraum zur optimalen Platzierung.
Gebäude Abbruch	Die bestehenden Bauten mit Besitzstandsgarantie bis Abbruch werden neu als Gebäude Abbruch dargestellt.

3.1.2 Änderung West (Landi)

Baubereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal)	Im westlichen Arealteil wird der Baubereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal), gestützt auf eine Machbarkeitsstudie der Strüby Konzept AG vom 9. Dezember 2024, bis zum Baubereich für Servicestation (Tankstelle) erweitert, damit das bestehende Gewerbegebäude der Landi erweitert werden kann.
---	---

Firstlinie Satteldächer	Die Firstlinie Satteldächer wird an das projektierte Dach gemäss Machbarkeitsstudie angepasst.
Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Landi-Areal, z.T. gedeckt	Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Landi-Areal wurde analog zum Baubereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal) Richtung Süden / Tankstelle geringfügig verlängert.
Veloabstellplätze	Die Festlegung der Lage der Veloabstellplätze wird an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Die Veloabstellplätze befinden sich an der nordöstlichen Gebäudeecke, hinter der Rampe zur Einstellhalle. Der Zusatz «ungefähre Lage» wird ersetzt durch die konkrete Angabe «+/- 5.0 m».

3.2 Überbauungsvorschriften UeV

Die Überbauungsvorschriften (UeV) werden sowohl materiell geändert wie auch formell an die übergeordnete Gesetzgebung und Vorgaben angepasst. Die materiellen Änderungen werden in den folgenden Abschnitten erläutert. Die formellen Änderungen werden im Kapitel 3.3 behandelt.

Art. 3 Überbauungsordnung	Die Reihenfolge der Aufzählung wird angepasst. Die Reihenfolge entspricht neu konsequent der Reihenfolge der einzelnen Bestimmungen in der UeV. Die Planlegende wurde analog neu sortiert.
	Die Bezeichnungen wurden gemäss den nachfolgend erläuterten Änderungen angepasst, gestrichen oder ergänzt.
Art. 4 Baubereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten ...	Der Abs. 4 wird entfernt, da die unterirdischen Bauten neu in Art. 11 geregelt werden.
Art. 5 Baubereich für Wohn- und Gewerbegebäuden	Die Gebäudelänge, -breite, Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe werden gemäss des Bebauungskonzepts (vgl. Kapitel 2.1) neu festgelegt. Attikageschosse werden erlaubt. Die Attikageschosse müssen auf allen Fassadenseiten Rücksprünge von mindestens 0.5 m und auf mindestens drei Seiten Rücksprünge von mindestens 2.0 m aufweisen. Unterirdische Bauten sind vorbehältlich der für unterirdische Bauten einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände im ganzen Bereich der Änderung zulässig. Aufgrund des abgetragenen Terrains wird für diesen Baubereich im Abs. 2 ein massgebendes Terrain festgelegt.
Art. 6 Aussenbereich	Der bestehende Artikel 5b «Baufeld für Wohnbauten W2 plus Aussenbereich W2» wird komplett mit den neuen Bestimmungen zum Aussenbereich ersetzt (als neuer Art. 6). Im Aussenbereich sind Grünflächen vorzusehen. Ebenfalls im Aussenbereich erfolgt die Detailerschliessung für den Fuss-, Velo- und motorisierten Individualverkehr. Zusätzlich können Kleinbauten, die Einstellhallenabfahrt, Besucherparkplätze, Veloabstellplätze und Lärmschutzbauten gegenüber der Blumensteinstrasse erstellt

werden. Die Sichtweiten auf die Blumensteinstrasse dürfen durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Nicht durch Gebäude belegte Flächen des Baubereichs werden zum Aussenbereich gemäss Art. 6.

Art. 7 Familienwohnungen
Der Begriff Baufeld wird in den ganzen Vorschriften durch den Begriff Baubereich ersetzt. Die Anzahl Familienwohnungen wird gestützt auf Art. 43 Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung auf 20 begrenzt. Entsprechend muss innerhalb der UeO keine grössere Spielfläche erstellt werden.

Art. 10 Dachgestaltung
Im neuen Absatz 3 wird die Dachneigung für Neubauten analog zum Gemeindebaureglement Art. 33 geregelt ($20^\circ - 45^\circ$). Wenn aber bei bestehenden Bauten eine geringere Dachneigung vorhanden ist, kann diese auch bei Umbauten, Anbauten oder Erweiterungen beibehalten werden. Im Arealteil West (Landi) wird gemäss Machbarkeitsstudie der First des bestehenden Dachs des südöstlichen Gebäudeteils leicht erhöht, durch ein neues Dach mit gleicher Dachneigung wie bis anhin (knapp unter 20°).

Für Tonnendächer ist keine Dachneigung vorgeschrieben.

In Absatz 4 (bisheriger Absatz 3) wird die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern konkretisiert.

Art. 11 Grenz- und Gebäudeabstände
In Absatz 1, 2. Satz, wurde bisher auf Gebäudeabstände im Überbauungsplan verwiesen, ohne aber dass im Überbauungsplan Gebäudeabstände festgelegt waren. Neu wird stattdessen in Absatz 2, auch im Hinblick auf einen möglichst grossen Projektierungsspielraum im Arealteil Ost (vgl. Kap. 2.1.3 und 3.1.1), geregelt, dass innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO die Baubereiche massgebend sind und keine Grenz- und Gebäudeabstände gelten, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der UeO gelten wie bis anhin die «normalen» Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Gemeindebaureglement resp. die Strassenabstände.

Art. 12 Unterirdische Bauten
Die Vorschriften zu den Baufeldern für Einstellhallen werden gestrichen, da die Baufelder bisher lediglich die Einstellhallenzufahrten, nicht aber die unterirdische Einstellhalle umfassten. Unterirdische Bauten werden generell durch die übergeordnete Gesetzgebung (**Gemeindebaureglement, EG ZB, SG**) reglementiert.

ehem. Art. 12
Der ehemalige Artikel 12 «Anbaubereich für Balkone und Wintergärten» wird komplett gestrichen, da der Überbauungsplan keine Bereiche «Anbaubereich für Balkone und Wintergärten» mehr festlegt.

Art. 14 Bereich für Erschliessung und Warenumschlag, Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Landi-Areal
Der letzte Abschnitt des Artikels wird gestrichen, da unterirdische Bauten neu im Art. 12 geregelt werden.
Für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Landi ist bislang im UeP ein braun gekennzeichneter Bereich ausgeschieden, ohne dass hierfür eine konkrete Regelung in den UeV getroffen wurde. Neu wird in Art. 14 Abs. 2

geregelt, dass in dem als «Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Landi-Areal, z.T. gedeckt» bezeichneten Bereich eine Einstellhallenzufahrt teilweise gedeckt, mit zugehöriger Absturzsicherung, zulässig ist. Dies entspricht der bestehenden Anlage (Rampe mit Absturzsicherung).

Art. 15 Bereich Zu- und Wegfahrt Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten	Der «Bereich für die Zu- und Wegfahrt Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten» regelt, von wo aus der Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten vom Möslweg her erschlossen werden darf. Nur innerhalb dieses Bereiches darf die Zufahrt zur Einstellhalle erstellt werden. Die Einstellhallenzufahrt darf teilweise überdeckt werden. Des Weiteren ist hier die Zu- und Wegfahrt zu oberirdischen Besucherparkplätzen anzutragen.
Art. 16 Ausbau Möslweg	Die Fläche «Ausbau Möslweg» sichert die benötigte Fläche, um den Möslweg auf eine Strassenbreite von 5 m auszubauen.
Trottoir	<p><i>Zudem wird festgelegt, dass entlang der Blumensteinstrasse und entlang der Erschliessungsstrasse Landi im entsprechend gekennzeichneten Bereich ein öffentliches Trottoir mit einer Mindestbreite von 1.2 m erstellt werden muss. Im Arealteil Ost ist entlang der Blumensteinstrasse ein öffentliches Trottoir mit einer Mindestbreite von 1.5 m zu erstellen.</i></p>
Art. 19 Bereich für Kehrrichtsammelplatz	Der Sammelplatz ist auf max. 6 Container beschränkt. Die Anwohner des Möslweges erhalten das Nutzungsrechts für den Sammelplatz. Dieser soll ebenfalls vom Möslweg aus erschlossen werden, um allen Beteiligten einen bestmöglichen Zugang zu schaffen.

3.3 Anpassung an die BMBV

Gleichzeitig mit der Änderung der Überbauungsordnung werden die Überbauungsvorschriften an die BMBV und weitere geänderte übergeordnete Vorgaben angepasst. Die festgelegten Begriffe und Masse werden durch die Begriffe der BMBV ersetzt. Da sich die Messweise der bisherigen Gebäudehöhe, die auf das fertige Terrain und nicht das massgebende Terrain gemessen wurde und der neuen traufseitigen Fassadenhöhe leicht unterscheiden, wird das zugehörige Mass, wie auch bei der Umsetzung der BMBV im Gemeindebaureglement, um 0.5 m erhöht. Ohne diese Erhöhung hätte die Änderung der Messweise eine Reduktion der effektiv zulässigen Höhe zur Folge. Bei den Anpassungen der Begriffe und Messweisen handelt es sich um eine formelle Umsetzung der BMBV ohne materielle Änderungen. Die entsprechenden Änderungen werden in den Überbauungsvorschriften mit blauer Farbe dargestellt.

3.4 Mehrwertabschöpfung

Erhebung
Mehrwert

Durch die Änderung der UeO entsteht auf dem östlichen Arealteil eine Aufzonung und dadurch ein planungsbedingter Mehrwert. Nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b) und Art. 2 Abs. 1 Bst. b) des Reglements über die Mehrwertabgabe (MwaR) der Einwohnergemeinde Thierachern beträgt der Abgabesatz bei Aufzonungen 20 Prozent des Mehrwerts. Gestützt auf Art. 142d BauG lässt die Gemeinde Thierachern eine Schätzung des durch die Aufzonung entstehenden Mehrwerts nach anerkannter Methode vornehmen. Das Ergebnis dieser Schätzung ist der Grundeigentümerschaft vor der Be schlussfassung zur Kenntnis zu bringen. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4f BauG).

Fälligkeit

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräußerung der Liegenschaft realisiert wird.

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

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Kantonaler Richtplan	Die UeO-Änderungen und die Vorhaben führen zu einer verdichten Überbauung und tragen somit zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im Sinne der Richtplanmassnahme A_07 bei. Die inneren Nutzungspotenziale werden besser genutzt und das Wohnbaulandkontingent nicht tangiert. Das Baugebiet bleibt kompakt.
Kommunale Nutzungsplanung	Mit der vorliegenden Änderung werden die Ziele der bestehenden UeO nicht beeinträchtigt und gleichzeitig eine dichtere Bebauung ermöglicht. Eine dichtere Überbauung des Änderungsperimeters Ost ist aufgrund der umliegenden zonenrechtlichen Bestimmungen eine schlüssige Weiterentwicklung des Quartiers. Das Planungsvorhaben wird deshalb als wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung angesehen.
	Die Vorhaben Ost und West (Landi) entsprechen den Sachplänen des Bundes, der Richtplanung des Kantons Bern sowie den Konzepten und Richtplänen der Region und der Gemeinde Thierachern.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

4.2.1 Arealteil Ost

ortsbauliche Eingliederung	Der Änderungsperimeter Ost ist südlich und östlich von Grundstücken, die der W2 und der WG2 zugewiesen sind, nördlich von der Landwirtschaftszone und westlich vom Betriebsareal der Landi umgeben. Der nördliche Übergang zur Landwirtschaftszone bildet gleichzeitig den Siedlungsrand. Die Blumensteinstrasse ist geprägt durch Zeilenbauten mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, welche meist über ein zur Strasse parallel verlaufendes Satteldach verfügen. In der Gemeinde Thierachern werden jedoch auch immer mehr Überbauungen mit Flachdächern realisiert. Die ortsbauliche Analyse und das Variantenstudium haben aufgezeigt, dass sowohl Flach-, als auch Satteldächer ortsbaulich verträglich realisiert werden können.
GFZo	Mit der bisherigen UeO ist eine max. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von ca. 0.63 möglich. Mit dem Bebauungskonzept (vgl. Kapitel 2.1) wurde aufgezeigt, dass auch eine GFZo von 1.10 - 1.20 ortsbildverträglich realisiert werden kann.
Gesamthöhe	Die aktuellen Vorschriften erlauben zweigeschossige Bauten mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Gebäudehöhe von 7.0 m ab fertigem Terrain. Gemeinsam mit der zulässigen Dachneigung hätten Gebäude eine Gesamthöhe von 13 m erreichen können. Mit der vorliegenden Ände-

rung wird zwar die traufseitige Fassadenhöhe (entspricht der bisherigen Gebäudehöhe, wobei die Fassadenhöhe traufseitig auf das massgebende Terrain und nicht wie die Gebäudehöhe auf das fertige Terrain gemessen wird) auf 10 m erhöht, gleichzeitig wird die zulässige Gesamthöhe jedoch auf 12.5 m reduziert. Um eine einheitliche Messweise zu erhalten, wurde in den UeV ein massgebendes Terrain auf 629.85 m.ü.M festgelegt. Damit wird die Überbauung insgesamt weniger hoch als die östlich angrenzende Überbauung in der WG2. Auch die Landi-Gebäude sind teils wesentlich höher. Die Gebäude lassen sich dementsprechend gut in das ortsbauliche Gesamtbild eingliedern.

4.2.2 Arealteil West (Landi)

Der Änderungsperimeter West ist vom bestehenden Landi-Betriebsareal umgeben. Westlich grenzt das Landi-Areal an die Wohn- und Gewerbezone 2, südlich der Blumensteinstrasse an die Wohnzone 2 und nördlich an die Landwirtschaftszone an. Östlich an das Landi-Areal schliesst der Arealteil Ost an, vgl. vorausgegangenes Kap. 4.2.1.

Das bestehende Betriebsareal der Landi wird durch die UeO-Änderung etwas dichter. Der umgebaute und erweiterte südöstliche Gebäudeteil mit Satteldach fällt etwas höher aus und tritt insgesamt voluminöser als bisher in Erscheinung. Durch die bestehende Satteldachkonstruktion der Tankstelle wird der Eindruck gemildert. Der visuelle Gesamtcharakter des Landi-Areals ändert sich nicht massgeblich. Eher trägt der Umbau mit Erweiterung und Anschluss an das südwestliche Hauptgebäude (statt dem niedrigeren Zwischenbau mit vier querstehenden kleinen Satteldächern) zu einem einheitlicheren Gesamtbild bei. Das Gewerbeareal wird zudem vor allem von dem bestehenden hohen, turmartigen Silobau in der Südwestecke geprägt, wie bis anhin.

Die UeO-Änderung West (Landi) hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild.

4.3 Erschliessung und Parkierung

4.3.1 Arealteil Ost

Erschliessung Die Zufahrt zum östlichen Arealteil resp. der Einstellhalle erfolgt neu vom Möslieweg, damit das bestehende und funktionierende Verkehrsregime der Landi nicht überlastet wird. Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle wurde grosszügig ausgeschieden, um einen grösseren Spielraum für das Detailprojekt freizuhalten.

Verkehr Durch das erhöhte Nutzungsmass fällt auf dem Möslieweg mit der vorliegenden Änderung ein gewisser Mehrverkehr gegenüber der heute rechtskräftigen UeO an. Damit der Mehrverkehr optimal aufgenommen werden

kann und zur Verbesserung des allgemeinen Verkehrsflusses ist ein Bereich für den Ausbau des Mösliwegs auf eine Strassenbreite von 5 m im UeP festgelegt.

Parkierung Die Parkplätze werden gemäss Art. 11 Gemeindebaureglement nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung ermittelt. Alle Parkplätze sollen in der Einstellhalle geplant werden. Oberirdisch können lediglich die Besucherparkplätze sowie Abstellplätze für Velos und Motorräder erstellt werden.

4.3.2 Arealteil West (Landi)

Erschliessung, Parkierung, Verkehr Die geringfügige Erweiterung mit zwei zusätzlichen Büros sowie zusätzlicher Verkaufsfläche von ca. 66 m² hat keine oder lediglich geringe Auswirkungen auf das Verkehrssystem und die Parkierung. Zudem kann die gemeinsame Erschliessungsstrasse mit dem östlichen Arealteils künftig nicht mehr für die Erschliessung des Ostteils genutzt werden. Die Zufahrt zum östlichen Arealteil erfolgt neu ausschliesslich vom Möslieweg (vgl. vorausgegangenes Kapitel), damit das bestehende und funktionierende Verkehrsregime der Landi nicht überlastet wird.

Die Verkaufsflächen des Landi-Areals betragen heute ca. 800 m² Innenverkaufsfläche und ca. 774 m² Aussenverkaufsfläche, total ca. 1'574 m² bestehend. Neu erhöht sich die Innenverkaufsfläche auf 909.4 m² und die Aussenverkaufsfläche verringert sich auf 731.6 m². Insgesamt erhöhen sich damit die Verkaufsflächen lediglich um ca. 66 m² auf total 1'640.0 m². Dies entspricht einem Zuwachs von 4.2 %. Das bestehende Parkplatzangebot kann diese geringe Zunahme abdecken. Es ist nur von geringem Mehrverkehr auszugehen.

Die Verkehrsauswirkungen der UeO-Änderung West (Landi) und des geplanten Umbauvorhabens sind unwesentlich.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Arealteil Ost

Aktuell besteht bei den Anwohnenden des Mösliwegs ein Bedarf für einen Kehrichtsammelplatz. Dieser wird für das Quartier im Änderungsperimeter angelegt. Geplant ist ein Kehrichtsammelplatz von maximal 6 Container. Dieser soll für die optimale Zufahrt vom Möslieweg aus erschlossen sein.

4.5 Lärm

In der Karte des Bundes zum Strassenlärm am Tag ist der Änderungsperimeter von der Blumensteinstrasse her mit maximal 59.9 dB(A) Lärm belastet (vgl. nachfolgende Abbildung 8).

4.5.1 Arealteil Ost

Diese Lärmbelastung übersteigt den Grenzwert der ES II für eine Wohnnutzung von 60.0 dB(A) nicht. Dennoch ist aufgrund des Lärms eine Wohnnutzung im Geschoss auf Strassenebene nicht attraktiv. Um die Möglichkeit zu sichern, die Wohnnutzung attraktiver zu gestalten, werden neu bauliche Lärmschutzmassnahmen bis ~~0.5~~ 1.5 m an der Blumensteinstrasse und einer maximalen Höhe von 2.5 m zugelassen. Diese müssten im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit dem zuständigen Tiefbauamt koordiniert werden. Vorbehalten bleibt zudem die Einhaltung der Sichtweiten auf die Blumensteinstrasse.

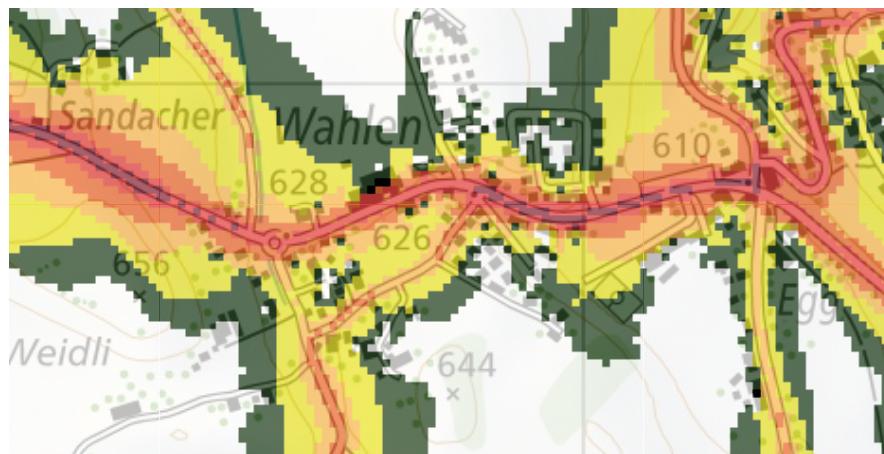


Abb. 8 Ausschnitt aus der Strassenverkehrslärmkarte Tag (map.geo.admin.ch)

Obschon voraussichtlich eine reine Wohnnutzung realisiert wird, bleibt die gewerbliche Nutzung zulässig und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird beibehalten.

4.5.2 Arealteil West (Landi)

Diese Lärmbelastung übersteigt den Grenzwert der ES III für eine Gewerbe-/Wohnnutzung von 65.0 dB(A) nicht. Durch die untergeordnete Erweiterung des Baubereichs für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal) und dem geplanten Ausbau der Ladenfläche sind auch keine erhöhten oder kaum spürbare Lärmemissionen zu erwarten (vgl. Kap. 4.3.2, Verkehr).

4.6 NIS

Am westlichen Ende des Landi-Areals befindet sich eine bestehende Mobilfunkantenne welche für 3G, 4G und 5G klassifiziert ist. Es gilt daher ein Anlagegrenzwert von 4.0 V/m.

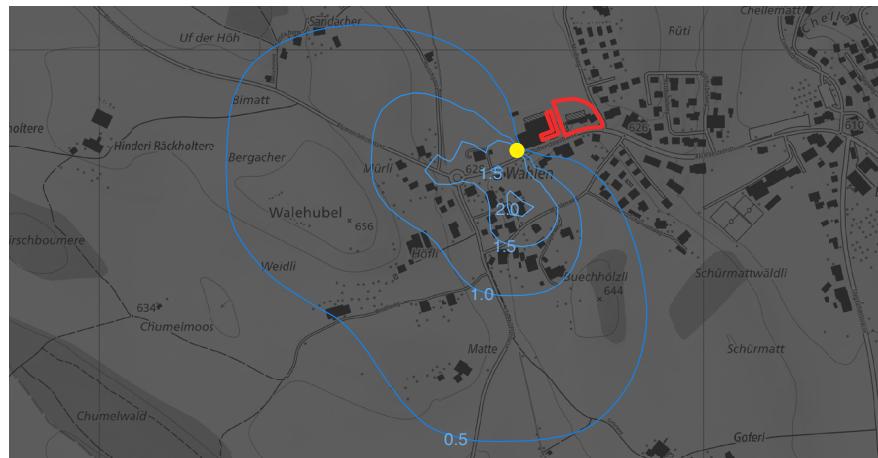


Abb. 9 Ausschnitt der Karte für NIS-Strahlen 1.5 m über Boden mit 0.5 V/m-Abstufungen;
Antennenstandort = gelb; Änderungsperimeter Ost = rot

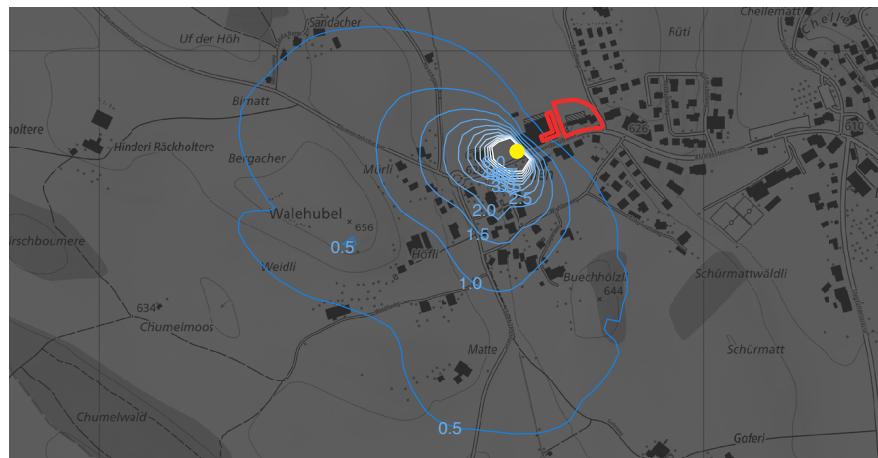


Abb. 10 Ausschnitt der Karte für NIS-Strahlen 20 m über Boden mit 0.5 V/m-Abstufungen;
Antennenstandort = gelb; Änderungsperimeter Ost = rot

Die Distanz von ca. 90 m zur Mobilfunkanlage genügt gemäss Betreiberin der Antenne (swisscom), um die Anlagegrenzwerte gemäss NISV innerhalb des gesamten Änderungsperimeters Ost auf einer Höhe bis 20 m über Boden einzuhalten. Die räumliche Abstimmung der UeO-Änderung mit der bestehenden NIS-Emissionsquelle wird dementsprechend als unproblematisch erachtet.

Auch innerhalb des näher gelegenen Änderungsperimeters West (Landi-Areal, bestehender Gewerbebetrieb mit Verkauf) werden die Anlagegrenzwerte gemäss NISV auf einer Höhe bis 20 m über Boden eingehalten.

4.7 Belastete Standorte

Auf der Parzelle Nr. 770 befindet sich aufgrund der dortigen Tankstelle ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Betriebsstandort 09410013 LANDI ist mit dem Status gemäss Art. 5 AltIV «Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» klassifiziert. Eine Untersuchung zeigte Spuren von Benzin, Diesel/Heizöl, Mineralöl und Pestiziden. Der Bereich ist daher zusätzlich mit «Status Überwachung / Sanierung nicht definiert» gemäss Art. 8 AltIV klassifiziert. Die Tankstelle befindet sich in Betrieb und wird auch nach der Realisierung des geplanten Anbaus der Landi weiterbetrieben werden. Eine Sanierung der Altlast im Rahmen des Bauvorhabens ist somit ausgeschlossen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Anbau der Landi ist frühzeitig mit dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA) zu klären, ob und wenn ja, welche Massnahmen im Rahmen der Bauausführung umzusetzen sind.



5. Mitwirkung

Laufnr.	Mitwirkungeingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	<p>Die Mitwirkenden kritisieren die fehlende Anbindung respektive Verbesserung für den Fuss- und Veloverkehr. Der geplante Velostreifen auf der Blumensteinstrasse und der geplante Gehweg bis Mösliweg sollen bis zur Parzelle 770 der Landi verlängert werden, besser noch bis zum bestehenden Gehweg südlich Parzelle 499.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Eine Anbindung der Bushaltestelle Wahlen an den Mösliweg wird als notwendig erachtet, insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen. Die aktuelle Planung sieht nur Verbesserungen bis zur Einmündung Mösliweg vor. Das wird als unzureichend und potenziell gefährlich eingestuft, da der Langsamverkehr auf die Strasse ausweichen muss. Eine Verbreiterung im Bereich der Ausfahrt Mösliweg würde die Sicht und Sicherheit deutlich verbessern. Angesichts der gesteigerten Wert schöpfung wäre eine Verlängerung der Massnahmen für die Bauherrschaft zumutbar und im Rahmen der laufenden Planung des Kantons noch umsetzbar.</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich auf das Strassenprojekt «Sanierung Strasse im Cheer» des Kantons Bern. Die gewünschte Weiterführung des Velostreifens und Gehwegs ist in diesem Projekt nicht vorgesehen. Das kantonale Strassenprojekt wurde am 5. September 2024 genehmigt und die Realisierung ist ab Januar 2026 geplant.</p> <p>In der Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» ist - unabhängig vom kantonalen Strassenprojekt - ein neuer Gehweg südlich und westlich des Arealteils Ost (Parzellen 615, 1131, 932, 705, 836) vorgesehen («Trottoir», hellgraue Schraffierung, entlang Blumensteinstrasse und Erschliessungsweg Landi). Es ist ein öffentlich zugängliches Trottoir mit einer Mindestbreite von 1.2 m auf privatem Grund zu erstellen. Eine Weiterführung auf dem Landi-Areal ist nicht umsetzbar (bestehende Bauten und Anlagen). Künftig kann die neue Fussgängerquerung am Wahlenweg genutzt werden, um über das bestehende Trottoir südlich der Blumensteinstrasse zur Bushaltestelle Wahlen zu gelangen. Alternativ besteht die Möglichkeit das öffentlich zugängliche Landi-Areal zu durchqueren und direkt vom Erschliessungsweg Landi zum nördlich der Blumensteinstrasse verlaufenden Trottoir zu gelangen, das zur Bushaltestelle am westlichen Dorfende führt.</p> <p>Eine allfällige Weiterführung des Velostreifens ab Mösliweg zum Dorfende ist in der Zuständigkeit des Kantons. Die Eingabe wird als Anfrage der Gemeinde an den Kanton weitergereicht.</p>

2	<p>Der Mitwirkende spricht sich gegen die geplante Zufahrt zum Arealteil Ost ab Möslieweg aus.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Zufahrt kann direkt ab der Blumensteinstrasse erfolgen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine direkte Einfahrt ab der Blumensteinstrasse das Verkehrsregime der Genossenschaft beeinträchtigen sollte. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Möslieweg erhöht das Unfallrisiko – insbesondere in einem Wohnumfeld mit spielenden Kindern. Zudem stellt eine Einfahrt über den Möslieweg eine vermeidbare Lärmbelastung für die Anwohnenden dar.</p> <p>Falls die Erschliessung dennoch über den Möslieweg erfolgen sollte, ist diese so nahe wie möglich an die Blumensteinstrasse zu legen, um die Auswirkungen auf den Möslieweg zu minimieren.</p>	<p>Die Erschliessung der künftigen Wohnüberbauung ab dem Möslieweg stellt die geeignete Lösung dar. Es ist nicht sinnvoll, den Autoverkehr der Wohnüberbauung über das Betriebsareal der Landi zu führen. Der Privatverkehr soll möglichst vom Betriebs- und Geschäftsverkehr der Landi entflektet werden. Zudem ist auf der kurzen Distanz zwischen Parzelle Landi und Möslieweg ein dritter Anschluss an die Blumensteinstrasse nicht gewünscht und wäre im Kurvenbereich der Strasse auch seitens Kanton nicht bewilligungsfähig.</p> <p>Eine detailliertere Festlegung des Erschliessungsbereichs ab dem Möslieweg ist nicht möglich, da die genaue Ausgestaltung der Wohnüberbauung noch offen ist.</p>
3	<p>Falls die Einfahrt über die Blumenstrasse erfolgt, soll der Sammelplatz für Kehricht am Anfang des Mösliewegs platziert werden, um den Verkehr in den Möslieweg auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p>Die Erschliessung der künftigen Wohnüberbauung kann nicht ab der Blumensteinstrasse erfolgen (vgl. Laufnr. 2).</p> <p>Der Bereich für den Kehrichtsammelplatz ist gemäss Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» im vorderen Bereich des Mösliewegs, also nahe zur Blumensteinstrasse vorgesehen. Eine detailliertere Festlegung ist nicht möglich, da die genaue Ausgestaltung der Wohnüberbauung noch offen ist.</p>
4	<p>Die Bebauungsvariante 2 (gemäss Abbildung 5, rechts, Kap. 2.1.2 Erläuterungsbericht, S.10), bei der zwei Häuser parallel zur Blumensteinstrasse gesetzt wird, wird als beste Variante angesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Gemeinderat</p>
5	<p>Die geplante Verbreiterung des Mösliewegs soll ausschliesslich über Land der Parzellen 705, 836 und 1131 erfolgen. Der Mitwirkende ist nicht bereit, Land abzugeben.</p>	<p>Dies ist in der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» so vorgesehen («Ausbau Möslieweg», hellgelbe Fläche).</p>

6	<p>Der Mitwirkende spricht sich gegen eine Erhöhung der Ausnutzung von heute AZ 0.6 für reine Wohnbauten (bzw. AZ 0.7 bei 10% Gewerbeanteil) auf künftig Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.65 aus.</p> <p><i>Begründung:</i> Durch eine Erhöhung der Ausnützung kann das Areal Ost viel mehr bebaut werden als dies heute der Fall ist. Dadurch kann die Aussicht von der Liegenschaft des Mitwirkenden zusätzlich eingeschränkt werden und die Liegenschaft an Wert verlieren.</p> <p>Je nach Stellung der geplanten Häuser mit der neuen Überbauungsordnung kann die Aussicht stärker eingeschränkt werden als mit der bestehenden Überbauungsordnung. Eine Erhöhung der Ausnützung verstärkt diese Nachteile.</p>	<p>Vom Grundstück des Mitwirkenden besteht derzeit teilweise Sicht auf eine begrünte Fläche mit einem Trafohäuschen bzw. auf Weideland, sowie auf ein älteres Gewerbeareal. Schon unter der geltenden Überbauungsordnung kann es zu einer Beeinträchtigung der Aussicht kommen. Auch die geplante Änderung der Überbauungsordnung kann eine solche Auswirkung mit sich bringen. Grundsätzlich besteht jedoch kein Anspruch auf Erhalt der bestehenden Aussicht.</p> <p>Die angestrebte Verdichtung durch die neue Wohnüberbauung entspricht raumplanerischen Grundsätzen. Ziel der Raumplanung ist gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die haushälterische Bodennutzung. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Ziel und Hauptanliegen des RPG1, der nach eidgenössischer Volksabstimmung (62.9% Ja-Stimmen) 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes, ist die Eindämmung der Zersiedelung und die Begrenzung der Ausdehnung der Siedlungen. Landwirtschaftliche Flächen und Naturlandschaften sollen erhalten werden.</p> <p>Das geplante Vorhaben entspricht diesen Zielen und stellt eine geeignete, verträgliche Form der inneren Verdichtung dar.</p>
---	---	--

Tab. 1 Mitwirkungseingaben und Stellungnahme Gemeinderat

6. Verfahren

6.1 Vorgehen

Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt gestützt auf Art. 88 BauG im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten.

Es ergibt sich der folgende ungefähre Ablauf (Termine provisorisch):

September 2024 - Februar 2025	Entwurf Überbauungsordnung
März 2025	Bereinigung, Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
10. April 2025 - 12. Mai 2025	Mitwirkung
April - Sept. 2025	kantonale Vorprüfung
Okt. - Dez. 2025	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat
Januar 2026	Öffentliche Auflage
Februar 2026	evtl. Einspracheverhandlungen
Februar / März 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
Juni 2026	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigungsverfahren

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 10. April 2025 bis zum 12. Mai 2025 gewährt. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftlich Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt zwei Eingaben von Anrainern ein. In Kap. 5 werden die Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen und Folgerungen des Gemeinderats aufgrund der Eingaben zusammengefasst.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat von April bis September 2025 die Überbauungsordnung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Bezug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben geprüft.

In der Vorprüfung kam das AGR zum Schluss, dass unter Vorbehalt der bezeichneten Genehmigungsvorbehalte das AGR der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 5 Blumensteinstrasse zustimmen und eine Genehmigung

in Aussicht stellen kann. Auf Basis der im Vorprüfungsbericht erläuterten Genehmigungsvorbehalte wurden Anpassungen im Überbauungsplan und in den Überbauungsvorschriften bzgl. dem Trottoir, dem Abstand Lärmschutzmassnahmen und unterirdischer Bauten zur Strasse sowie weitere untergeordnete Anpassungen vorgenommen.

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können alle Personen, die von der Planung betroffen sind sowie berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung an der Urne erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Im Rahmen der Genehmigung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen.