

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Bauabteilung

E - 6. JULI 2007

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 76
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

5. Juli 2007

U/Zeichen: MÜR / LÜA
G/Nr: 150 07 171

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 1 Abs. 4 BauG

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Belp

Gesuchsteller:

Landi Belp-Längenberg, Sägetstrasse 20, 3123 Belp
v.d. Jordi Christine, Hübeliweg 9, 3123 Belp

1. Gegenstand:

Überbauungsordnung ZPP Nr. XII, bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

2. Gegenstand:

Generelles Baugesuch beinhaltend

- Private Erschliessungsstrasse
- Strassenanschlüsse Gemeinde
- interne Verkehrsführung
- Parkierung
- Gestaltung der Neubauten
- Nutzung der Neubauten
- Umgebungsgestaltung

Öffentliche Auflage:

23. Februar 2007 – 24. März 2007

Gemeindebeschluss:

10. Mai 2007

Einsprachen: 1.

2.

3.

am 5. Juni 2007 vollumfänglich und rechtsgenügend
zurückgezogen und in einer Rechtsverwahrung um-
gewandelt.

Gemeindebeschwerden: keine

B. Sachverhalt

1. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Belp beschloss die Gemeindeversammlung am 14. September 2006 unter anderem auch den Baureglementsartikel zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XII „Aemmenmatt“. Dieser Artikel bildet die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung und das damit verbundene generelle Baugesuch. Der ZPP Artikel Nr. XII „Aemmenmatt“ wird in der beschlossenen Form genehmigt; die Voraussetzungen für die Behandlung der Überbauungsordnung und des generellen Baugesuchs sind gegeben. In Kraft treten kann die Überbauungsordnung allerdings erst mit der Rechtskraft der ZPP-Bestimmung im Baureglement.
2. Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) legte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 29.9.2006 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Rolf Wohlfahrt, Raumplaner im AGR, Abteilung Orts- und Regionalplanung.
3. Der Verfahrensleiter holte, im Vorprüfungsverfahren, bei der Gemeinde Belp und beim Obergeringenieurkreis II die nötigen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein.
Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen soweit erforderlich näher einzugehen.

C. Erwägungen

1. Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbe-

schluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.

2. UeO „Aemmenmatt“

Mit Bericht vom 18. Dezember 2006 wurde die Überbauungsordnung mit dem generellen Baugesuch vorgeprüft. Die Genehmigungsvorbehalte wurden mehrheitlich ausgeräumt und Planung sowie Baugesuch angepasst.

Im Vorprüfungsbericht beanstandet wurde die Formulierung von Art. 10 Abs. 2 UeV. Dieser Vorbehalt ist von der Gemeinde nicht berücksichtigt worden. Die Bestimmung lautet wie folgt „Das Trottoir ist auf Begehren des Strasseneigentümers zur Verfügung zu stellen“. Je nach Auslegung wäre die Bestimmung nicht genehmigungsfähig. So könnte die Gemeinde nicht mittels Überbauungsvorschrift unentgeltlich Rechte an privatem Eigentum erwerben. Genehmigungsfähig ist die Bestimmung dagegen, wenn sie als Hinweis auf das der Gemeinde zustehende Enteignungsrecht (Art. 128 BauG) verstanden wird. Die Gemeinde wird auf diese Interpretation hingewiesen.

Im übrigen wurde die am 21. Mai 2007 beim AGR eingetragene Planung soweit bereinigt, dass einer Genehmigung unter Vorbehalt der Einsprachen nichts im Weg steht.

3. Generelles Baugesuch

Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.

4. Gegenstand des generellen Baugesuchs sind die private Erschliessungsstrasse, die Strassenanschlüsse Gemeinde, die interne Verkehrsführung, die Parkierung, die Gestaltung der Neubauten, die Nutzung der Neubauten und die Umgebungsgestaltung. Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Belp haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft und bestätigen die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs (vgl. Ziff. 5 unten). Hier ist nur noch auf die Nutzung und die Parkierung näher einzugehen.

- Nutzung als Verkaufsgebäude: Verkaufseinheiten mit gemischtem Angebot (Güter des täglichen Bedarfs – Güter des periodischen Bedarfs) gelten dann als Einkaufszentren, wenn sie eine Gesamtverkaufsfläche > 500m² aufweisen und der Anteil an Gütern des täglichen Lebensbedarfs im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche > 60% aufweist. Aus den eingereichten Plänen sind die Produktgruppen (täglicher Bedarf, periodischer Bedarf) nicht ersichtlich. Damit die Landi nach geltender Praxis nicht als Einkaufszentrum eingestuft werden muss, darf die Fläche, auf welcher Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, 300m² nicht übersteigen. Diese Einschränkung wird als Nebenbestimmung in das Dispositiv des Bauentscheides aufgenommen.

- Parkierung: Mit Schreiben vom 30. Jan. 2007 präzisierte das AGR noch die Berechnung der BGF und die Auswirkungen auf Auto- und Zweiradabstellplätze. Die Berechnung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach folgenden Grundsätzen:

- Die „Aussenverkaufsfläche ungedeckt“ wird nicht zur BGF gezählt.
- Die „Aussenverkaufsfläche gedeckt“ wird zu 100% zur BGF-Berechnung gezählt.
- Der gedeckte und abschliessbare Eingang wird zu 100% zur BGF gezählt.
- Nutzungen wie Büro, Garderoben und Archiv sind bei der Berechnung der Abstellplätze der Kategorie Einkaufen (Art. 52, 54a BauV) zuzuweisen.

Gestützt auf diese Fakten wurde eine BGF von total 2633 m² ermittelt. Für diese BGF sind nach den Vorgaben der Bauverordnung folgende Abstellplätze bereitzustellen:

Fahrräder und Motorfahräder:

Gemäss Art. 54a BauV errechnet sich der Bedarf der Veloabstellplätze wie folgt: $2633\text{m}^2 \times 3 / 100 = 79 \text{ VeloPP}$. Eine Reduktion von Veloabstellplätzen um max. 1/3 ist i.S. von Art. 54a Abs. 3 gerechtfertigt, weil ein hoher Anteil an Produkten angeboten wird, welche nicht mit dem Fahrrad transportiert werden können. Im Baugesuch sind somit 53 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder auszuweisen, die Hälfte davon überdeckt. Diese Vorgaben sind erfüllt.

Autoabstellplätze:

Gemäss Art. 52 Abs. 1 BauV errechnet sich der Bedarf der minimalen Autoabstellplätze wie folgt: $(0.6 \times 2633\text{m}^2 / 20) - 3 = 76 \text{ Autoabstellplätze}$. Im Baugesuch wäre somit ein Minimum von 76 Autoabstellplätzen auszuweisen. Die Gesuchstellerin ersucht gestützt auf Art. 54 BauV um eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze um 8 Parkplätze. Sie begründet ihr Gesuch mit dem grossen Anteil an Lagerflächen, den z.T. wenig intensiv genutzten Verkaufsflächen, der Bürofläche, welche auch der gesamten Landi Längenberg dient, der zentralen Lage und der Möglichkeit, an Spitzentagen auch auf angrenzende Parkierungsflächen auszuweichen. Dem Gesuch kann zugestimmt werden.

5. Die folgenden Fach- und Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:
 - 5.1 Gemeinde Belp vom 30.10.2006 und 10.5.2007: formelle und materielle Prüfung des Baugesuchs: Es wird beantragt, die generelle Baubewilligung ohne Nebenbestimmungen zu erteilen.
 - 5.2 Obergeringenieurkreis II vom 14.11.2006: Es wird beantragt, die Bewilligung für den Strassenanschluss unter Bedingungen und Auflagen zu erteilen. Die Bedingungen werden im Dispositiv des Bauentscheides festgehalten.
 - 5.3 Amt für öffentlichen Verkehr vom 9.11.2006: Der Fachbericht wurde unter der Voraussetzung abgegeben, dass das Vorhaben als Einkaufszentrum beurteilt werden muss. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben (vgl. Ziff. 4 vorstehend).

6. Einsprachen

Gegen die öffentlich aufgelegte Planung gingen drei Einsprachen ein.

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

6.1 Einsprache Nr. 1

Die Einsprecherin beantragt, die Baubewilligung nicht zu erteilen und auf weitere Gewerbe- und Industriebauten im Gebiet Aemmenmatt zu verzichten. Zur Begründung weist sie auf die bereits starke Belastung der bestehenden Wohnbauten durch den Strassenverkehr hin. Durch den Bau der Landi würde die Lärmbelastung nochmals stark zunehmen.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Auf der Neumattstrasse liegt die Lärmbelastung bereits heute über den Immissionsgrenzwerten der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Der Betrieb einer neuen oder wesentlich geänderten ortsfesten Anlage darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage – d.h. einer solchen, bei der die Immissionsgrenzwerte bereits überschritten sind – wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (Art. 9 lit. b LSV). Wird eine Anlage *wesentlich geändert*, so müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 8 Abs. 2 LSV). Als wesentliche Änderungen ortsfester Anlagen gelten unter anderem vom Inhaber der Anlage verursachte Änderungen des Betriebs, wenn zu erwarten ist, dass die Anlage selbst oder die Mehrbeanspruchung bestehender Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugen (Art. 8 Abs. 3 LSV). Als «wahrnehmbar» gilt in der Regel eine Lärmzunahme von 1 dB und mehr; deutlich wahrnehmbar ist eine Zunahme ab 3 dB, was einer Verdoppelung des Verkehrs entspricht. Vorliegend ist nicht von einer wesentlichen Betriebsänderung und damit von einer wesentlichen Änderung der Strasse auszugehen. Wie dem von der Gesuchstellerin eingereichten Lärmgutachten entnommen werden kann, beträgt die Mehrbelastung lediglich 0.2 dB und ist damit als nicht wahrnehmbar zu beurteilen. Jetzt zu treffende technisch und betrieblich mögliche und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Lärmreduktion im Sinn von Art. 8 Abs. 1 LSV stehen nicht zur Verfügung. Der Lärmschutz ist im Rahmen der Sanierung nach Art. 13 LSV zu vollziehen.

Die Einsprache muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache Nr. 2

Der Einsprecher erhebt Einsprache gegen das Baugesuch und beantragt sinngemäss, die Baubewilligung nicht zu erteilen. Zur Begründung weist er auf die bereits starke Lärmbelastung der bestehenden Wohnbauten durch den Strassenverkehr auf der Neumattstrasse hin. Durch den Bau der Landi würde die Lärmbelastung nochmals stark zunehmen und das in den Sonderbauvorschriften für das Gebiet der Wohnbaugenossenschaft Steinbach Belp festgehaltene ruhige Wohnen erheblich verschlechtert. Auch der gemeindeeigene Kindergarten würde trotz Lärmschutzwall weiteren Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Grundsatz von Art. 24 BauG, dass Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen dürfen, die der Zonenordnung widersprechen, werde verletzt. Es sei eine Erschliessung via Lindenkreisel zu prüfen.

Für den Fall, dass die Bewilligung trotzdem erteilt wird, meldet der Einsprecher eine Lastenausgleichsforderung an.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Es kann grundsätzlich auf die Ausführungen zur Einsprache Nr. 1 verwiesen werden. Seit Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung haben kantonale rechtliche oder kommunale Bestimmungen zum Lärmschutz nur noch untergeordnete Bedeutung. Soweit das Bundesumweltrecht Regelungen enthält sind diese abschliessend. Für den Vollzug des Bundesumweltrechtes hat die Gemeinde Belp den Nutzungszonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet. Die entsprechend diesen Empfindlichkeitsstufen zu treffenden Massnahmen richten sich nach der LSV. Wie oben ausgeführt, löst das vorliegende Vorhaben keine gleichzeitige Sanierung der Zufahrtsstrasse aus. Die vom Einsprecher erwähnte Erschliessungsvariante könnte allenfalls eine Sanierungsmassnahme für die Neumattstrasse darstellen. Sanierungspflichtig für diese Strasse ist die Gemeinde. Eine Sanierung muss innert der von der LSV vorgesehenen Fristen getroffen werden (vgl. Art. 17 Abs. 4 LSV).

Die Einsprache muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

Vom Lastenausgleichsbegehren wird Kenntnis genommen. Die Gemeinde Belp wird aufgefordert, den Baubeginn gemäss Art. 31 Abs. 2 BauG anzuzeigen.

6.3 Einsprache Nr. 3

Der Einsprecher erhebt Einsprache gegen die Überbauungsordnung und das Baugesuch. Sie weist auf die in ihrem Bestand geschützte Wassertransportleitung hin. Sie verlangt, dass folgende Punkte abgeklärt bzw. beachtet werden:

- Im nahen Bereich der Leitung dürfe keine Entwässerungsgraben erstellt werden.
- Die im Kanalisationsplan im Bereich des Schnitt 1-1 geplanten Parkfelder lägen sehr nahe bei der Transportleitung.
- Während der ganzen Bauzeit müsse der Schutz der Wassertransportleitung gewährleistet sein.
- Der sichere Betrieb sowie die Zugänglichkeit für Kontrolle, Reparaturen und Leitungserneuerung der bestehenden Wassertransportleitung müssen jederzeit gewährleistet sein.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 hat die Einsprecherin gestützt auf eine Vereinbarung mit der Bauherrschaft die Einsprache zurückgezogen und in einer Rechtsverwahrung umgewandelt. Die Rechtsverwahrung wird vorgemerkt.

Die Vereinbarung vom 16. Mai 2007 hat v.a. Auswirkungen auf Gegenstände, welche im Kanalisationsplan dargestellt sind. Dieser Plan bildet nicht Inhalt des generellen Baugesuchs. Dazu hat die Vereinbarung auch geringfügige Auswirkungen auf den Umgebungsgestaltungsplan, indem der Versickerungsgraben nur bis in den Bereich des Parkfeldes Nr. 30 erstellt wird. Darüber hinaus hat die Vereinbarung keine Auswirkungen auf die zu bewilligenden Gegenstände. Insbesondere können, wie die Rücksprache bei der Projektverfasserin und der Einsprecherin ergeben hat, entgegen dem Wortlaut von Ziff. 3.2 der Vereinbarung sämtliche Parkplätze erstellt werden. Massgebend für die Ausführung der Umgebung in diesem Bereich ist somit der am 3. Mai 2007 revidierte Kanalisationsplan.

7. Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend klar nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO "Aemmenmatt" erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Diese setzen sich vorliegend wie folgt zusammen:

- Amtsbericht Tiefbauamt/OIK II vom 14.11.2006	CHF	220.00
- Amts-/Fachbericht der Gemeinde vom 10.5.2007	CHF	2'050.00
- Publikationskosten Gemeinde gemäss Rechnung vom 22.6.2007	CHF	441.20
- Baubewilligungsgebühr des AGR	CHF	890.00
[Gebühr nach veranschlagten Baukosten (generelles Baugesuch 0.7 Promille/max. CHF 14'000.--) (CHF 2'940.--, abzüglich Gemeindeanteil) gemäss der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22.02.1995 (GebV; BSG 154.21)]		
- Auslagen AGR (Kopien, Porti)	CHF	50.00
Total ausmachend	CHF	<u>3'651.20</u>

D. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat von Belp am 10. Mai 2007 beschlossene Überbauungsordnung "Aemmenmatt" - bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und generellem Baugesuch - wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG), wobei

- in den Genehmigungsvermerken das Datum des Beschlusses des Gemeinderates (10. Mai 2007) von Amtes wegen eingesetzt wird;
- darauf hingewiesen wird, dass Art. 10 Abs. 2 UeV als Hinweis auf das der Gemeinde zustehende Enteignungsrecht zu interpretieren ist.
- die Überbauungsordnung erst mit der Rechtskraft der ZPP-Bestimmung im Baureglement in Kraft tritt.

Dieser Gesamtentscheid umfasst:

- 1.1 Die generelle Baubewilligung für
 - die private Erschliessungsstrasse
 - die Strassenanschlüsse Gemeinde
 - die interne Verkehrsführung
 - die Parkierung
 - die Gestaltung der Neubauten
 - die Nutzung der Neubauten
 - die Umgebungsgestaltung

gemäss den eingereichten Projektplänen vom 2.2.2007.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach rechtskräftiger Bewilligung des Ausführungsprojektes begonnen werden.

2. Bedingungen und Auflagen:

- 2.1 Die Fläche, auf welcher Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, darf 300m² nicht übersteigen.
- 2.2 Massgebend für die Ausführung der Umgebung im südlichen Eckbereich der Parzelle ist der am 3. Mai 2007 revidierte Kanalisationsplan (Beilage zur Vereinbarung zwischen der Baugesuchstellerin und der Einsprecherin 3).
- 2.3 Der Gehweg entlang der Aemmenmattstrasse ist auf der gesamten Länge zu erstellen. Die beiden Strassenanschlüsse sind als Gehwegüberfahrten zu konzipieren.
- 2.4 Die Gestaltung der Strassenanschlüsse ist mit dem Strasseninspektorat im Detail abzusprechen. Die Detailpläne sind vom ihm genehmigen zu lassen. Ohne Genehmigung darf mit den Arbeiten an den Zufahrten nicht begonnen werden.
- 2.5 Die Strassenanschlüsse müssen mindestens auf den ersten 10 Metern mit einem staubfreien Belag versehen sein.
- 2.6 Die Sichtweite bei den Strassenanschlüssen muss aus einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m hinter dem Fahrbahnrand in beide Richtungen auf die jeweilige Fahrspurmitte mindestens 70 m betragen.
- 2.7 In der Bauverbotszone dürfen keine die Sicht behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen. Die entsprechenden Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0.6 m und 3.00 m über der Fahrbahn der Aemmenmattstrasse auf Dauer von allen Hindernissen frei zu halten.

- 2.8 Anfallendes Oberflächenwasser ist zu fassen und abzuleiten. es darf nicht auf die öffentliche Strasse fließen.

3. Hinweise

- Die Signalisation der Baustelle im Bereich der Aemmenmattstrasse hat gemäss den geltenden Vorschriften sowie nach den Weisungen des zuständigen Strasseninspektorates und der Kantonspolizei zu erfolgen.

- Alle Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Bewilligungsnehmerin bzw. allfälliger Rechtsnachfolger.

- Allfällige Bewilligungen zur Inanspruchnahme der öffentlichen Strasse für Leitungsanlagen werden ausserhalb des Baugesuchsverfahrens erteilt.

- Der Abschluss der Arbeiten ist dem Strasseninspektorat Seftigen (031 808 06 20, Herr W. Hadorn) mitzuteilen.

4. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache Nr. 3 rechtsgenüglich zurückgezogen worden ist.

Die Einsprachen Nr. 1 und 2 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

Vom Lastenausgleichsbegehren des Einsprechers 2 wird Kenntnis genommen. Die Gemeinde Belp wird aufgefordert, ihm den Baubeginn gemäss Art. 31 Abs. 2 BauG anzuzeigen.

Von der Rechtsverwahrung der Einsprecherin 3 wird Kenntnis genommen und gegeben.

5. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

6. Die Genehmigungs-/Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **CHF 3'651.20**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.

Nach Eingang des Betrages wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung für die Weiterleitung der entsprechenden Gebühren an die beteiligten Amtsstellen besorgt sein.

7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

8. Diese Verfügung wird eröffnet:

mit Gerichtsurkunde:

- der Gemeinde Belp
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung "Aemmenmatt", je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte
- der Gesuchstellerin
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne
- den Einsprechern Nrn. 1 und 2

mit normaler Post:

- dem Regierungsstatthalteramt Seftigen
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung "Aemmenmatt" sowie je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und genehmigten Projektpläne
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstr. 11, 3011 Bern
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung "Aemmenmatt"

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung "Aemmenmatt" und der genehmigten Projektpläne sind für das Amtarchiv bestimmt.

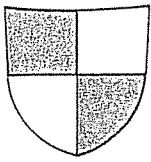
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

A. Stierli

Arthur Stierli, Vorsteher

Kopie an:

- Einsprecher Nr. 3 (Rechtsverwahrung)
- Tiefbauamt, OIK II
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Rf
- RYP (intern)



Einwohnergemeinde Belp

BAUBEWILLIGUNGSBEHÖRDE

Güterstrasse 13 3123 Belp
Tel.: 031 818 22 40 / Fax: 031 818 22 59
E-Mail, Sekretär: pfister.martin@belp.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
31. OKT. 2006
WOR 450 06 696

Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern
Nydegasse 11/13

3011 BERN

3123 Belp, 30. Oktober 2006 ja/-

STELLUNGNAHME DER EINWOHNERGEMEINDE BELP

kombiniertes Verfahren gemäss Art. 1, Abs. 4 BauG, Art. 20 und 33 BewD

Überbauungsordnung und generelles Baugesuch

zum

BAUGESUCH NR. 861-06/59:

Gesuchstellerin:

Landi Belp-Längenberg, Sägetstrasse 20, 3123 Belp.

Vertreter: Jordi Christine, Hübeliweg 9, 3123 Belp.
Lobsiger Andreas, Jägerheimweg 3, 3123 Belp
Projektverfasser: Strüby Konzept GmbH, Steinbislin 2, 6423 Seewen.

Überbauungsordnung:

Ueberbauungsordnung ZPP Nr. 13, bestehend aus dem Ueberbauungsplan und den Ueberbauungsvorschriften mit dem Zwecke, ein Verkaufs- und Handelsgeschäft mit neuer Zufahrt zu erstellen.

Grundlage: Anhang im Baureglement (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 14. September 2006)
Zone mit Planungspflicht Nr. 13, „Landi“, Gemeinderatsbeschluss vom 17. August 2006.

Wirkungsbereich,
Perimeter: Bereich Aemmenmattstrasse, umfassend die Grundstücke Nr. 2909 (Mavena AG), Nr. 1417 (Müller & Müller Immobilien)

Bauvorhaben, generelles Baugesuch:

Erstellen einer internen Erschliessungsstrasse für die Grundstücke Nr. 2909 und 1417.
Neubau von 69 Autoabstellplätzen und 28 Veloabstellplätzen.
Erstellen eines eingeschossigen Verkaufsgeschäftes mit Innen- und Aussenbereich und Lager,
sowie einem zweigeschossigen Bereich enthaltend Warenumschlag mit Büros, Garderoben
und Technik.

Abmessungen:

Grundfläche des Hauptgebäudes über alles gemessen 71.46 x 30.47 m, Gebäudehöhe max.
8.58 m.

Bauart:

Bauweise in Holzkonstruktion auf Betonfundation, Fassaden in grauer Holzverschalung
teilweise in transparentem Polycarbonat. Innenverkauf mit Tonnendächer, übrige Bereiche mit
versetzten Pultdächern, Neigung 20 Grad.

Standort:

Aemmenmattstrasse Nr. 4, auf Gbbl. Nr. 2909, Zufahrt teilweise auf Gbbl. Nr. 1417, Bauzone
ZPP Nr. XIII, Gewässerschutzbereich A, Koordinaten 604.800/194.300.

VERFAHREN:

Verfahren,
Zuständigkeit: Gemäss Art. 1, Abs. 4 BauG (Baubewilligungsgegenstände gelten als Teil der Ueberbauungsordnung). Die Zuständigkeit für die Durchführung des kombinierten Verfahrens liegt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Verfahrens-
Programm
Vorprüfung: Verfügung vom 29. September 2006 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Standortgemeinde wird aufgefordert zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:

- Private Erschliessungsstrasse
- Strassenanschlüsse Gemeinde
- Interne Verkehrsführung
- Parkierung
- Gestaltung der Neubauten
- Nutzung der Neubauten
- Umgebungsgestaltung

Eingabefrist Amts-
und Fachberichte: 30. Oktober 2006.

PRÜFUNG, RECHTSLAGE:

Formelle Prüfung:

Die im Rahmen der formellen Prüfung festgestellten Mängel wurden vor der Weiterleitung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Bauherrschaft bereinigt.
Keine weiteren Bemerkungen.

Materielle Prüfung:

Die im Rahmen der materiellen Prüfung festgestellten Mängel wurden vor der Weiterleitung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Bauherrschaft bereinigt.
Keine weiteren Bemerkungen.

STELLUNGNAHME DER ZUSTÄNDIGEN GEMEINDEBAUPOLIZEIBEHÖRDE:

(Art. 1, Abs. 4 BauG, Art. 20 BewD, Art. 94 und 96 BauR)

Die kommunale Baubewilligungsbehörde beschloss an ihrer Sitzung vom 14. August 2006 folgende Stellungnahme zuhanden der Bewilligungsbehörde:

Genehmigung der Überbauungsordnung, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Baubewilligungsgegenstand;

- Private Erschliessungsstrasse
- Strassenanschlüsse Gemeinde
- Interne Verkehrsführung
- Parkierung
- Gestaltung der Neubauten
- Nutzung der Neubauten
- Umgebungsgestaltung

Vorbehalten bleiben allfällige Einsprachen.

Der zuständige Gemeinderat beschloss anlässlich der Sitzung vom 17. August 2006 die Überbauungsordnung „Landi“ ZPP Nr. 13, ohne weitere Änderungen.

Voraussetzungen:

1. Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ausnahmen:

Keine.

Amts- und Fachberichte eingeholt durch das AGR:

Strassenanschluss
an Aemmenmattstrasse: Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II
Beurteilung bezüglich
dem öffentlichen Verkehr: Amt für öffentlichen Verkehr

Auflagen und Bedingungen:

Die Auflagen und Bedingungen der Gemeinde werden im Verfahren für die Bauausführung festgelegt.

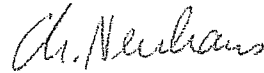
Kosten:

Die Verfahrenskosten trägt die Gesuchstellerin. Sie betragen laut Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Belp vom 8. Dezember 2005 total **Fr. 2'050.--**. Sie sind vor Baubeginn, spätestens innert 30 Tagen, mit beiliegendem Einzahlungsschein zu überweisen.

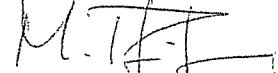
BAUBEWILLIGUNGSBEHÖRDE BELP

Der Präsident:

Der Sekretär:



Christoph Neuhaus



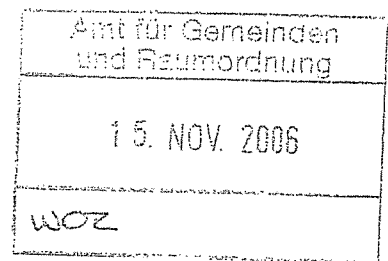
Martin Pfister

Beilagen:

- Auszug aus dem Protokoll der Baukommission; Sitzung vom 14. August 2006.
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates; Sitzung vom 17. August 2006.
- Dossier Gesuchsakten
- Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Kopien:

- Gemeinderat Belp
- Christoph Neuhaus, Gemeinderat, Präsident der Baukommission



Schermenweg 11
Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 634 23 40
Telefax 031 331 96 84
info.tbaoik2@bve.be.ch
www.tba.bve.be.ch

Thomas Schmid / fr
Telefon 031 634 23 31
thomas.schmid@bve.be.ch

Amt für Gemeinden
und Raumordnung
des Kantons Bern
Nydegasse 11/13
3011 Bern

14. November 2006

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 450 06 696
Interne Geschäfts-Nr. -
Interne Auftrags-Nr. 106113

Amtsbericht Strassenbaupolizei
- Vorprüfung Überbauungsordnung
- Generelles Baugesuch



Gemeinde	Belp
Zukünftige Kantonsstrasse Nr.	221.3, Belp - Flughafen
Gesuchsteller/in	Landi Belp - Längenberg Sägestrasse 20 3123 Belp
Ortsbezeichnung	Aemmenmattstrasse
Parzelle/n Nr.	2909
Vorhaben	- Überbauungsordnung Landi (Vorprüfung) - Private Erschliessungsstrasse, Anschlüsse an Aemmenmattstrasse, Umgebungsgestaltung, Nutzung (generelles Baugesuch)
Gesuchsunterlagen	- Vorprüfungsakten Überbauungsordnung - Generelles Baugesuch
Stellungnahme, nachgesuchte Bewilligungen	Überbauungsordnung: - Strassenanschlüsse, Erschliessung Generelles Baugesuch: Nach dem Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG): - Erstellung von Strassenanschlüssen; Zustimmung nach Art. 71 in Verbindung mit Art. 59 Abs. 1 Ziffer 3

Leitverfahren

Nutzungsplanverfahren

Eingangsdatum

2.10.2006

Beurteilungsgrundlagen

– Gesetz vom 2. Februar 1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG)

1 Beurteilung des Vorhabens

Die Aemmenmattstrasse ist gegenwärtig noch im Besitz der Einwohnergemeinde Belp. Sie wird nach Abschluss von diversen Sanierungsmassnahmen (Lärm) und kleineren Umgestaltungsarbeiten in das Eigentum des Kantons übergehen.

Aus Sicht des zukünftigen Strasseneigentümers ist insbesondere die vorgesehene Erschliessung (unter Berücksichtigung der Erschliessung der Nachbarparzellen) zu beurteilen.

Die Strassenanlage ist vorgängig zwischen der Gemeinde und uns abgesprochen worden. Eine entsprechende Stellungnahme wurde der Gemeinde im Mai dieses Jahres schriftlich zugestellt. In dieser Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass der Strassenanschluss an der nordwestlichen Parzellenecke nicht optimal sei, dass er aber mit einer leichten Verschiebung und unter Ausbildung als Gehwegüberfahrt (optische Unterordnung des Anschlusses) bewilligt werden könnte. Ausserdem sei der Gehweg auf der gesamten Parzelllänge zu erstellen. In der Üo und im Baugesuch wurden diese Vorgaben übernommen, allerdings ist der Gehweg teilweise nur als Option vorgesehen und die Gehwegwegüberfahrten sind nicht explizit dargestellt.

2 Antrag

Überbauungsordnung:

Der Überbauungsordnung kann unter Berücksichtigung folgender Korrektur zugestimmt werden: Die beiden Strassenanschlüsse sind als Trottoirüberfahrten auszubilden (entsprechende Plandarstellung in der Üo), der Gehweg selbst ist auf der gesamten Länge nicht nur als Option vorzusehen sondern (wie auch im generellen Baugesuch enthalten) als Teil der Erschliessungsanlage definitiv aufzunehmen.

Generelle Baubewilligung:

Die nachgesuchte Bewilligung für die Strassenanschlüsse kann unter den nachstehend genannten Bedingungen und mit folgenden Auflagen erteilt werden:

3 Bedingungen

Keine.

4 Auflagen

Vor Baubeginn

- 4.1 Der Gehweg entlang der Aemmenmattstrasse ist (wie gemäss Gesuchunterlagen vorgesehen) auf der gesamten Länge zu erstellen. Die beiden Strassenanschlüsse sind als Gehwegüberfahrten zu konzipieren.
- 4.2 Die Gestaltung der Strassenanschlüsse ist mit dem Strasseninspektorat im Detail abzusprechen. Die Detailpläne sind von ihm genehmigen zu lassen. Ohne Genehmigung darf mit den Arbeiten an den Zufahrten nicht begonnen werden.

Nach Baubeginn

- 4.3 Die Strassenanschlüsse müssen mindestens auf den ersten 10 m mit einem staubfreien Belag versehen sein.
- 4.4 Die Sichtweite bei den Strassenanschlüssen muss aus einer Beobachtungsdistanz von 2.50 m hinter dem Fahrbahnrand in beide Richtungen auf die jeweilige Fahrspurmitte mindestens 70 m betragen.
- 4.5 In der Bauverbotszone dürfen keine die Sicht behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen stehen. Die entsprechenden Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn der Aemmenmattstrasse auf Dauer von allen Hindernissen frei zu halten.
- 4.6 Anfallendes Oberflächenwasser ist zu fassen und abzuleiten. Es darf nicht auf die öffentliche Strasse fliessen.

5 Hinweise

- 5.1 Die Signalisation der Baustelle im Bereich der Aemmenmattstrasse hat gemäss den geltenden Vorschriften sowie nach den Weisungen des zuständigen Strasseninspektorates und der Kantonspolizei zu erfolgen.
- 5.2 Alle Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Bewilligungsnehmerin bzw. allfälliger Rechtsnachfolger.
- 5.3 Allfällige Bewilligungen zur Inanspruchnahme der öffentlichen Strasse für Leitungsanlagen werden ausserhalb des Baugesuchsverfahrens erteilt.
- 5.4 Der Abschluss der Arbeiten ist dem Strasseninspektorat mitzuteilen.
- 5.5 Zuständig ist das Strasseninspektorat Amt Seftigen, Herr W. Hadorn, Tel. 031 808 06 20.

6 Gebühren

Gestützt auf die kantonale Verordnung vom 22.02.1995 über die Gebühren ist für diesen Amtsbericht (generelle Baubewilligung) folgende Gebühr zu erheben:

Grundgebühr	Fr.	120.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	100.00
Total	Fr.	220.00

Der Betrag ist beim Gesuchsteller mit dem Bauentscheid einzufordern; wir werden ihn der Leitbehörde in den nächsten Tagen mittels „Rechnung intern“ fakturieren.

Freundliche Grüsse



Thomas Schmid
Projektleiter

Beilage

– Vorprüfungsakten und Baugesuch

Kopie an

- Strasseninspektorat Amt Seftigen
- Rechnungsführung Obergeringenieurkreis II



Amt für öffentlichen
Verkehr

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Office des transports
publics

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

13. NOV 2006

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031 633 37 11
Telefax 031 633 37 20
e-mail info.aev@bve.be.ch

Schwarz Daniel
Direktwahl 031 633 37 14
Direkt-Fax 031 633 37 20
e-mail daniel.schwarz@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumord-
nung
Abt. O+R, Rolf Wohlfahrt
Nydegasse 11/13
3011 Bern

9. November 2006

Fachbericht öffentlicher Verkehr

Gemeinde	Belp
Gesuchsteller/ Bauherrschaft	LANDI Belp Längenberg
Standort/Adresse	Aemmenmatt Belp
Vorhaben / Pläne vom	August 2006
Leitverfahren	Überbauungsordnung Landi / Generelles Baugesuchsbe- willigung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung und das generelle Baugesuch für die Landi Belp zur Stellungnahme unterbreitet.

In der vorliegenden Stellungnahme stützen wir uns insbesondere auf folgende gesetzliche Grund-
lage:

Bauverordnung Art. 26

Einkaufszentren müssen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m Weglänge entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann oder wenn ein regelmässiger Zubringerdienst zwischen dem Einkaufszentrum und der nächsten derartigen Haltestelle dauernd gewährleistet ist.

Unsere Stellungnahme geht von der Voraussetzung aus, dass die geplante Einrichtung als Ein-
kaufszentrum gilt. Die Beurteilung über diese Zuordnung / Definition ist nicht Sache unserer Amt-
stelle.

1. Beurteilung des Vorhabens

Der vorgesehene Standort ist mit der Haltestelle „Muristrasse Süd“ in unmittelbarer Nähe er-
schlossen. Die Haltestelle wird vom Tangento (Flughafen - Belp - Münsingen - Konolfingen) stünd-

lich und vom Ortsbus Belp halbstündlich bedient. Dadurch resultieren 3 Verbindungen pro Stunde. Diese Erschliessungsqualität ist für den Standort Belp ausreichend.

Im Erläuterungsbericht zur UeO Landi wird erwähnt, dass „die Bushaltestelle neu platziert und das Trottoir bis zum Landi-Eingang verlängert werden“ soll. Die Realisierung unterstützt die attraktive Anbindung an den öV.

Die Öffnungszeiten der Landi sind uns nicht bekannt. Die letzte Rückfahrt mit dem Tangento ist um 20 Uhr. Sollten die Ladenöffnungszeiten an einzelnen Tagen darüber hinausgehen, ist eine Bedienung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen. Ebenso besteht ein Problem an Samstagen, da der Ortsbus dann nicht fährt. Die nur stündliche Bedienung mit dem Tangento erachten wir als ungenügend. Auch an Samstagen ist zumindest eine halbstündliche Bedienung sicherzustellen.

Die in der Beilage zur Ortsplanung (ZPP XIII Landi / Auswirkungen Verkehr) erwähnte Haltestelle „Aemmenmatt Sportplatz“ existiert nicht mehr.

2. Antrag

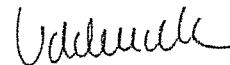
In der Überbauungsordnung ist sicherzustellen, dass die öV-Verbindung wie in Art. 26 BauV gefordert während der gesamten Öffnungszeit des Einkaufszentrums gewährleistet werden kann. Mit dem heutigen Angebot ist dies nach 20 Uhr und generell an Samstagen nicht gewährleistet.

3. Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

AMT FÜR ÖFFENTLICHEN
VERKEHR DES KANTONS BERN
Der Vorsteher:



Wolf-Dieter Deuschle

Beilage:

— Planungsossier

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. Dezember 2006

1. Publikation im Amtsanzeiger vom	22. Februar 2007
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	1. März 2007
Öffentliche Auflage vom	23. Feb. – 24. März 2007

Einspracheverhandlungen am	5./17. April 2007
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am *10. Mai 2007*

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Belp,

Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 5. JULI 2007



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung «Aemmenmatt» zur ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» mit generellem Baugesuch

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- generelles Baugesuch

9. Mai 2007

landi belp/ueo/uep/uep_070509_ge.mcd/tr

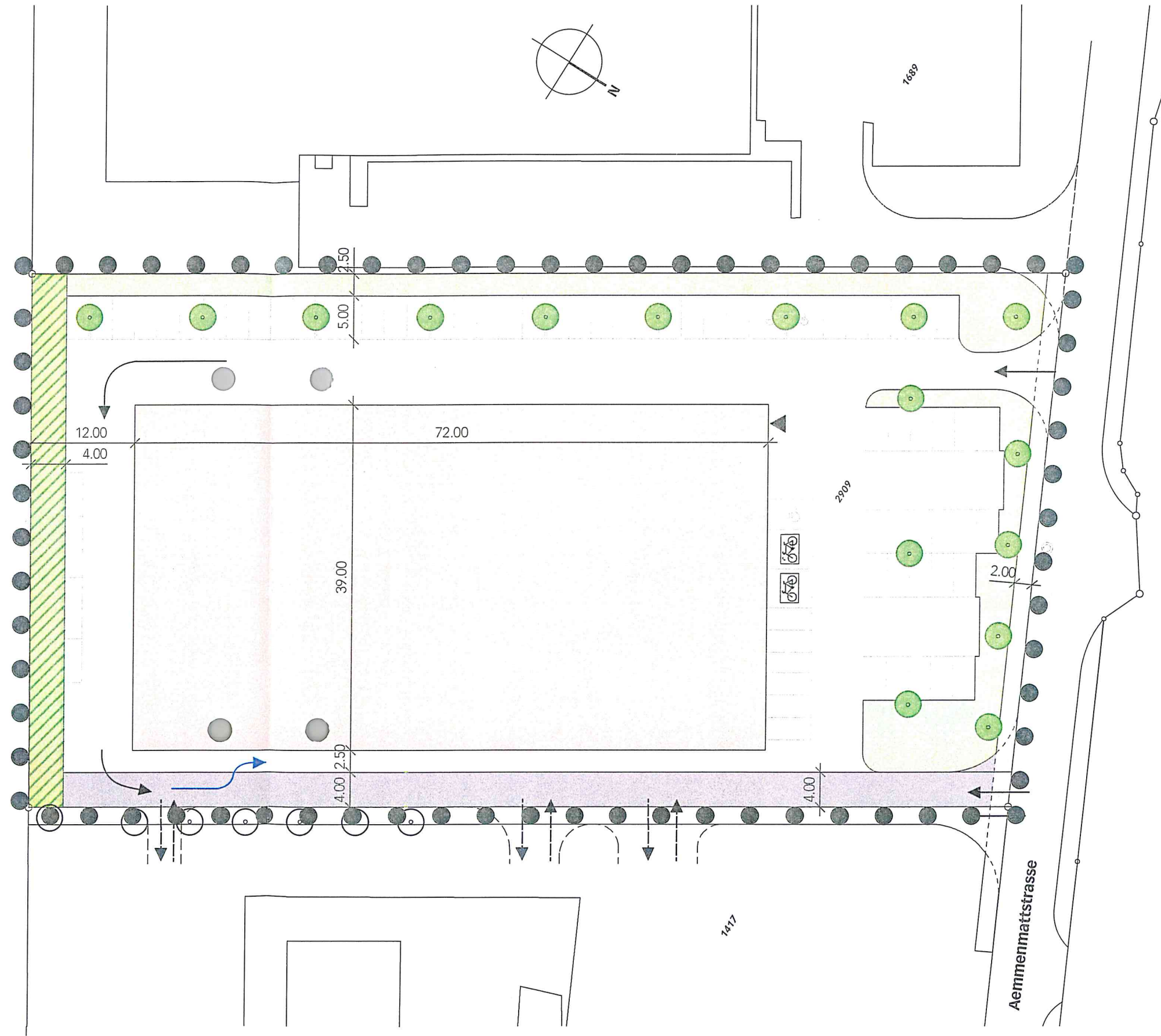
Legende

Inhalte:

- ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baufeld
- ↔ Arealzu- und Wegfahrt
- Interne Verkehrsfläche
- Trottoir mit Überfahrt
- Grünbereich
- Bereich für Hecken/Feldgehölze
- Pflanzbereich der neu zu pflanzenden hochstämmige Laubbäume
- gemeinsame Arealerschliessung

Hinweis:

- ▶ Haupteingang Laden
- ↔ ungefähre Lage der Zufahrten zum Nachbargrundstück
- ungefähre Lage der Parkplätze (Anzahl unverbindlich)
- ungefähre Lage der bestehenden Bäume
- ↗ Anlieferung
- 🚲 ungefähre Lage gedeckte Zweiradabstellplätze



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung «Aemmenmatt» zur ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» mit generellem Baugesuch

die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Generelles Baugesuch

9. Mai 2007

Aufträge aktuell\Landi Belp\Vorschriften\
UeV_070509.doc\vp\bk

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Aemmenmatt» bezweckt die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts sowie die Regelung der Arealzufahrt.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Belp, insbesondere die Bestimmungen der ZPP Nr. XII.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Lage und Abmessung des Baufeldes
- Lage der Arealzu- und Wegfahrt
- Lage und Abmessung der internen Verkehrsfläche
- Lage und Abmessung des Trottoirs mit Überfahrt
- Lage und Abmessung der Grünbereiche
- Lage und Abmessung des Bereichs für Hecken/Feldgehölze
- Pflanzbereich der neu zu pflanzenden, hochstämmigen Bäume
- Lage und Abmessung der Arealerschliessung

Nutzung

Art. 5

Baufeld

¹ Das Baufeld ist für ein Verkaufsgeschäft und gewerbliche Nutzung mit den Nutzungsbestimmungen der Zone A2 bestimmt.

² Im Baufeld sind im Erdgeschoss Verkaufsflächen zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m.

Art. 6

Interne Verkehrsflächen

Im Bereich der internen Verkehrsfläche sind Nebenanlagen des Verkaufs sowie Zweiradunterstände, Containerplatz, etc. gestattet.

Art. 7

Grünbereich/
Hecken/Feldgehölze

¹ Im Grünbereich sind Fahnenmasten, Firmen tafeln etc. zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Reklameverordnung des Kantons.

² Der Bereich Hecken/Feldgehölze bezweckt die Auflockerung des Siedlungsrandes. Die bestehende Strauch- und Baumbepflanzung ist zu pflegen und zu ergänzen.

³ An den bezeichneten Pflanzbereichen sind Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen.

Gestaltung

Art. 8

Bauweise

¹ Die Dachform ist freigestellt.

² Vordächer dürfen das Baufeld im Bereich der Verkehrsfläche in mind. 4.20 m Höhe höchstens 4 m überragen. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

³ Die Verkaufsflächen und Aussenanlagen sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 9

Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Grünbereiche sind als Magerwiesen anzulegen. Sie können für die Anlage von Sickermulden genutzt werden.
- ² Die im Überbauungsplan bezeichneten Autoabstellplätze sind soweit dies gewässerschutztechnisch möglich ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- ³ Die Grünflächenziffer von min. 15% ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10

Erschliessung

- ¹ Die Zufahrt- und die Wegfahrt erfolgen über die Aemmenmattstrasse gemäss den Festlegungen im Überbauungsplan.
- ² Das im Überbauungsplan eingetragene Trottoir ist überfahrbar zu gestalten. Das dafür erforderliche Terrain ist auf Begehren des Strasseneigentümers zur Verfügung zu stellen.

Art. 11

Parkierung

- ¹ Fahrzeugabstellplätze können oberirdisch angelegt werden. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV.
- ² Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze für Kunden und Personal kann um max. 1/3 reduziert werden. Sie sind möglichst in der Nähe der Eingänge zu erstellen, wobei mindestens die Hälfte zu überdachen ist.

Weitere Bestimmungen

Art. 12

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Auf den Dächern sind Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

³ Eine gemeinsame Feuerungsanlage mit dem benachbarten Eichhof-Getränkedepot ist anzustreben.

Art. 13

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu verdunsten und/oder versickern zu lassen. Ein Anschluss an die Meteorwasserleitung ist zulässig, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

Art. 14

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

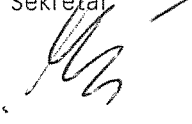
Vorprüfung vom	19. Dezember 2006
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	22. Februar 2007
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	1. März 2007
Öffentliche Auflage vom	23. Feb. – 24. März 2007
Einspracheverhandlungen am	5./17. April 2007
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Mai 2007

Präsident



Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Belp,

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 5. JULI 2007



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung «Aemmenmatt» zur ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» mit generellem Baugesuch

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- generelles Baugesuch

Mai 2007

Impressum

Auftraggeber:

Landi Belp

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL
Ralf Petter, Raumplaner FH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 Vorhaben	5
1.3 Rechtliche Ausgangslage	6
2. Überbauungsordnung	6
2.1 Überbauungsplan	6
2.2 Erschliessung	7
2.3 Überbauungsvorschriften	7
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV)	7
3.1 Verkehr	7
3.2 Lärm und Luft	9
3.3 Natur und Ortsbild	9
3.4 Boden	9
3.5 Gewässerschutz	10
3.6 Energie	10
3.7 Abfallentsorgung	10
3.8 Arbeitsplätze	10
4. Verfahren	11
5. Einsprachen und Beschlussfassung	11

1. Ausgangslage

1.1 Problemstellung

Die Landi ist im unteren Gürbetal mit den Standorten Belp, Kehrsatz und Toffen vertreten. Die fenaco, als Dachorganisation der Landi-Genossenschaften, strebt eine Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit an. Mit neuen Verkaufsgeschäften soll eine verstärkte Positionierung in den Bereichen Agrar, Food und Non-Food des täglichen und allgemeinen Güterverbrauchs sowie im Bereich Garten erreicht werden. Die Landi hat dazu einen modular aufgebauten Verkaufsladentyp mit 1200 bis 1500 m² Innen- und annähernd soviel Aussenkaufsfläche entwickelt, den sie landesweit im gleichen Erscheinungsbild realisiert. Im Kanton Bern bestehen solche Verkaufsgeschäfte z. B. in Steffisburg, Interlaken, Laupen, Schüpfen und Aarberg. Weitere sind in Planung.

In der Regel werden 2 bis 3 bisherige Landi-Standorte mit Lagerräumen für lokale Agrarprodukte, Gleisanschluss, Verkaufsgeschäft, Tankstelle etc. aufgegeben, respektive zusammengefasst. Die bestehenden Standorte werden teilweise mit geändertem Sortiment weitergeführt, womit die gewünschte Ausrichtung erreicht werden kann.

Die neuen Verkaufsstandorte werden vorzugsweise an gut frequentierten und strassenmässig gut erschlossenen Lagen errichtet. Sie verfügen, wo dies betriebswirtschaftlich möglich ist, über eine Tankstelle und wo vorhanden über eine Gastankstelle.

Die Bauten sind in der Regel einstöckig, mit einem unbeheizten Gartenbereich sowie einem kompakten Hochregallager mit 10–12 m Gebäudehöhe. Die Parkierung erfolgt ebenerdig und umfasst zwischen 50 und 100 Autoabstellplätze. Ein solches Vorhaben erfordert eine Fläche von mindestens 6'000 m².

Mit diesen Geschäften positioniert sich die Landi zwischen den herkömmlichen Landi-Geschäften und den bekannten zwei Grossverteilern. Im Gegensatz zu diesen führt die Landi nur ein beschränktes Produkteangebot mit einem Grossteil an Eigenmarken und konzentriert sich auf die Sparten Hof, Haus und Gartenbedarf.

1.2 Vorhaben

Die Landi Belp–Längenberg führt beim Bahnhof Belp ein gut frequentiertes Verkaufsgeschäft, das jedoch über zu wenig Parkplätze verfügt und es deshalb immer wieder zu Verkehrsproblemen, insbesondere zu wildem Parkieren kommt. Die Gemeinde hat deshalb schon bei der Bewilligung des heutigen Geschäfts darauf hingewiesen, dass für die Parkierung eine Lösung gefunden werden muss.

Der neue Standort an der Aemmenmattstrasse befindet sich in der Industriezone (neu Arbeitszone), in der ohne Erlass einer Überbauungsordnung keine grösseren Verkaufsgeschäfte zugelassen sind.

Am neuen Standort an der Aemmenmattstrasse ist ein Verkaufsgeschäft mit insgesamt ca. 1900 m² Verkaufsfläche, jedoch ohne Agro-Handel vorgesehen. Das Sortiment lässt sich aus heutiger Sicht grob mit Lebensmitteln, Gartengeräten sowie Pflanzen umschreiben.

Die Landi beabsichtigt den bestehenden Standort Sägetstrasse in der Nähe des Bahnhofs Belp nach der Eröffnung des neuen Ladens in einen Agro-Markt umzuwandeln. Der Standort Kehrsatz wird mindestens mittelfristig weiterbetrieben. Der Standort Niedermuhlern wird voraussichtlich im bisherigen Rahmen weitergeführt.

1.3 Rechtliche Ausgangslage

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Belp ist durch die Gemeindeversammlung vom September 2006 beschlossen worden.

Die betroffene Parzelle wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zone mit Planungspflicht Nr. XII «Aemmenmatt» zugeordnet.

Mit der Überbauungsordnung werden die Vorschriften der ZPP Nr. XII «Aemmenmatt» umgesetzt.

Gemäss AGR-Praxis handelt es sich beim Landi Vorhaben nicht um ein Einkaufszentrum im Sinn von Art. 25 ff BauV. Somit bestehen keine erhöhten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

2. Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung «Aemmenmatt» umfasst die Parz. Nr. 2909. Die UeO «Landi» bezweckt die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts mit Lagerflächen sowie die Abstimmung der Arealerschliessung mit der Nachbarparzelle 1417, auf der ausserhalb des UeO-Perimeters zwei neue Geschäftsbauten geplant sind. Mit dem Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung des Baufeldes
- Lage der Arealzu- und Wegfahrt
- Lage und Abmessung der internen Verkehrsfläche
- Lage und Abmessung des Trottoirs mit Überfahrt
- Lage und Abmessung der Grünbereiche

- Lage und Abmessung des Bereichs für Hecken/Feldgehölze
- Pflanzbereich der neu zu pflanzenden, hochstämmigen Bäume
- Lage und Abmessung der Arealerschliessung

2.2 Erschliessung

Das Landi-Vorhaben ist von einer gut funktionierenden Verkehrslösung abhängig. Die gewählte Verkehrsführung ist auf den Hauptverkehrsstrom Richtung Dorf ausgelegt, so dass der ein- und ausfahrende Verkehr getrennt und ohne Kreuzen abgewickelt werden kann.

Die Arealzufahrt ist mit derjenigen für die Neubauvorhaben auf der Nachbarparzelle 1417 koordiniert. Eine Mitbenützung der Arealerschliessung von Parzelle Nr. 1689 wurde geprüft, musste jedoch aufgrund der unterschiedlichen Sicherheitsansprüche fallen gelassen werden (das Areal ist umzäunt und mit einem Tor abgeschlossen).

Das Trottoir wird von Osten her bis zur Arealeinfahrt weitergezogen, so dass der Landiladen für Fussgänger und Busbenützer sicher zu erreichen ist. Die Weiterführung des Trottoirs ist im Überbauungsplan vorgesehen und kann bei Bedarf realisiert werden.

2.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln insbesondere die Nutzung im und ausserhalb des Baufelds, die Grünflächen, die Gestaltung (Bauweise, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung), die Erschliessung und die Parkierung im Perimeter der Überbauungsordnung sowie mit weiteren Bestimmungen die Grundsätze der Energienutzung und der Entwässerung.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV)

3.1 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Kundenfrequenz (ohne Tankstelle) kann aufgrund vergleichbarer Projekte (Interlaken, Aarberg) mit durchschnittlich etwa 300 Fahrzeugen pro Werktag (600 Fahrten [DTVW]) angenommen werden. Dies entspricht einem DTV von ca. 510 Fz/d. Ausgehend von ca. 60 Kunden- und 10 Personalparkplätzen ergibt dies ein spezifisches Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 5 Fahrzeugen pro Parkplatz und Werktag. Der Lieferverkehr umfasst täglich 1–2 Lkws und ca. 3 Lieferwagen.

Aufgrund der überwiegenden Zu- und Wegfahrt von und in Richtung Dorf ist keine Linksabbiegehilfe erforderlich. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Flughafenzufahrt ist auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gewährleistet. Das heisst, die Aemmenmattstrasse vermag den Zusatzverkehr problemlos aufzunehmen. Anpassungen der Aemmen-

mattstrasse sind unabhängig des Landi-Vorhabens vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen die Bushaltestelle neu platziert und das Trottoir bis zur Landi-Eingang verlängert werden.

Bei einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen auf der Aemmenmattstrasse von ca. 4000 Fz/d [DTV] im Jahr 2007 der Eröffnung hat der Landi-Verkehr eine Verkehrszunahme von ca. 12% zur Folge. Westlich der Gürbe weist die Zufahrt erheblich mehr Verkehr aus und ist lärmtechnisch zu sanieren. In diesem Bereich wirkt sich die Verkehrszunahme infolge der höheren Vorbelastung weniger aus. Gegenüber der geplanten Landi sind mit dem Bau der Flughafenzufahrt zum Schutz der Wohnzone Lärmschutzwände errichtet worden.

Durch die verkehrsgünstige Lage des Projektstandortes und die vorhandene innerörtliche Verkehrsbelastung kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Fahrten im Innerortsbereich zu keiner spürbaren zusätzlichen Belastung (Immissionen Lärm und Luft) führen werden. Mit ca. 4500 Fz/d wird die Aemmenmattstrasse auch in Zukunft nicht übermässig stark durch Verkehr belastet sein.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle der Tangentialbuslinie Konolfingen–Flughafen Bern liegt unmittelbar beim Eingang zur geplanten Landi. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist damit für ein solches Vorhaben ausreichend.

Langsamverkehr

Mit dem Ausbau der Aemmenmattstrasse wird das Trottoir bis zur Parzelle Nr. 1417 und im Mündungsbereich der Parz. Nr. 2909 planungsrechtlich sichergestellt. Damit werden die nötigen Voraussetzungen zur Landi-Erschliessung für Fussgänger ab der Bushaltestelle und aus dem Aemmenmattquartier geschaffen.

Eine kantonale Veloroute führt über die Aemmenmattstrasse am Landi-Areal vorbei. Zusammen mit den geplanten Veloabstellplätzen bestehen ideale Voraussetzungen für die Veloerschliessung.

Parkierung

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze gilt die BauV. Bei einer massgebenden BGF von 2633 m² ergibt dies eine Bandbreite von minimal 76 und maximal 110 Autoabstellplätzen (AP). Aufgrund besonderer Verhältnisse kann gemäss Art. 54 BauV davon abgewichen werden. Im Vergleich zu anderen Verkaufsnutzungen hat die Landi erfahrungsgemäss wenig Kunden im Verhältnis zu ihrer BGF aufzuweisen. Die geplante Anzahl von 68 Autoabstellplätzen genügt somit den Anforderungen der BauV.

Gemäss BauV sind 79 Veloabstellplätze erforderlich, wobei auch hier bei besonderen Verhältnissen die Anzahl um 1/3 reduziert werden kann. Es sind 53 Veloabstellplätze geplant, wovon die Hälfte überdacht wird.

3.2 Lärm und Luft

Der ZPP Nr. XII ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Siedlungsgebiet sind bezüglich Anlage- und Verkehrslärm unproblematisch. Der Nachweis zur Grundbelastbarkeit der Bernstrasse aus Sicht der Luftreinhaltung sieht wie folgt aus:

- Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Aemmenmattstrasse wird im Jahr 2007 etwa 4000 Fahrten betragen.
- Die Vorbelastung der Luft kann gemäss des flächenmässig nur gering belasteten Umfelds des Vorhabens in die Kategorie K (Korridorbereich) eingestuft werden.
- Aufgrund der lockeren Bebauung der Randbereiche der Aemmenmattstrasse, kann die Bebauungsdichte des Standorts der Kategorie L zugeteilt werden.

Folglich ergibt sich auf der Aemmenmattstrasse bei einer Ausgangsbelastung von ca. 4000 Fahrten DTV, einer geringen Vorbelastung der Luft (Kategorie K) und einer niedrigen Bebauungsdichte (Kategorie L) eine Belastbarkeit von 2236 Zusatzfahrzeugen pro Tag. Die ca. 300 Fahrzeuge, welche vom Vorhaben pro Tag generiert werden, sind also aus Sicht der Luftreinhaltung mit den Vorgaben des Kantons verträglich und werden zu keiner unzulässigen Mehrbelastung der Luft führen.

3.3 Natur und Ortsbild

Die Autoabstellplätze werden soweit dies gewässerschutztechnisch zulässig ist mit einem sickerfähigen Belag ausgestaltet. Die im Überbauungsplan eingezeichneten Grünbereiche werden als Magerwiesen angelegt.

Das Landi-Vorhaben befindet sich in einem Gewerbegebiet ausserhalb des Dorfkerns von Belp mit geringen gestalterischen Anforderungen.

Im Übergang zur Landwirtschaftszone besteht eine heckenartige Bepflanzung die gepflegt und ergänzt werden soll. Die Parkierungsanlage wird mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt.

3.4 Boden

Im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens ist eine Baugrunduntersuchung zur Klärung der bautechnischen Bodenstabilität und der Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers durchgeführt worden. Überschüssiger Oberboden wird sorgfältig geborgen und für andere Zwecke zur Verfügung gestellt.

3.5 Gewässerschutz

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Die erforderlichen Leitungen, an die angeschlossen werden kann, sind auf dem Areal vorhanden. Das anfallende, wenig verschmutzte Meteorwasser soll an Ort verdunstet resp. zur Versickerung gebracht werden. Dazu sind mit den Überbauungsvorschriften Massnahmen vorgesehen (wie z. B. Parkplätze mit sickerfähigem Belag). Ein Sickerversuch hat ergeben, dass der Untergrund nicht besonders sickerfähig ist. Es ist vorgesehen, eine leistungsfähige Versickerungsanlage zu erstellen und die Parkplätze über die Schulter via Versickerungsgraben zu entwässern.

3.6 Energie

Durch die Beheizung entsteht kein erheblicher Heizenergiebedarf. Eine Kühlung der Büro- und Verkaufsräume ist nicht vorgesehen. Die Gebäude und Anlagen werden so geplant und ausgeführt, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können. Eine gemeinsame Heizanlage mit den benachbarten Neubauvorhaben auf dem Eichhof-Areal wird angestrebt.

3.7 Abfallentsorgung

Um das Volumen des Abfalls möglichst gering zu halten, setzt die Landi für Papier und Karton einen Press-Container ein. Die Rücknahme des übrigen Leerguts ist im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt via Verteilzentrum und durch die Gemeinde.

3.8 Arbeitsplätze

Durch das Vorhaben werden ca. 5 neue Arbeitsstellen (100%) entstehen. Es ist anzunehmen, dass auch Arbeitskräfte angesprochen werden, die nicht in Belp wohnen.

4. Verfahren

Hinweis: in Klammer (...): abgestimmt auf die Ortsplanungsrevision.

Es ist vorgesehen, die UeO «Landi» und das generelle Baugesuch zusammen genehmigen resp. bewilligen zu lassen. Dies setzt voraus, dass die der UeO zu Grunde liegende ZPP Nr. XIII «Aemmenmatt» im Rahmen der Revision der Ortsplanung durch die Stimmberechtigten beschlossen und genehmigt werden kann. Gegen die ZPP Nr. XIII sind während der Auflage keine Einsprachen eingegangen.

Die UeO und das generelle Baugesuch werden parallel ausgearbeitet und gemeinsam dem Amt für Gemeinden und Raumordnung gestützt auf die (vorgeprüfte und aufgelegte) ZPP Nr. III zur Vorprüfung eingereicht, gleichzeitig aufgelegt (nach der Auflage der revidierten Ortsplanung) und in einem Gesamtentscheid (nach dem Beschluss der Ortsplanung) genehmigt bzw. bewilligt (ev. gemeinsam mit der Ortsplanung). Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

Entwurf UeO	Nov. 05-März 06
Beschlussfassung Gemeinde	24.4./11.5.06
Vorprüfung UeO + gener. Baugesuch	Sept.–Dez. 06
Bereinigung/Beschlussfassung	Januar/Februar 07
Öffentliche Auflage UeO + Gener. Baugesuch	März 07
Ev. Einspracheverhandlungen	April 07
Beschluss Gemeinderat zur UeO	April 07
Genehmigung AGR (Gesamtentscheid)	Mai 07

5. Einsprachen und Beschlussfassung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 3 Einsprachen eingegangen. Mit konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, so dass der Rückzug der Einsprache in Aussicht gestellt werden konnte. Mit

als Baurechtgeber konnte hingegen keine Lösung gefunden werden. Gestützt auf das Lärmgutachten der Gartenmann Engineering AG vom 26. April 2007, das nachweist, dass der durch das Landi-Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrslärm nicht wahrnehmbar ist, wird beantragt, diese Einsprachen als unbegründet abzuweisen.