

Gemeinde Niederbipp

Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung

Das Auflageexemplar vom 12. März 2012



Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern
www.panorama-ag.ch

Kontextplan AG
Planung, die bewegt
Genfergasse 10, 3011 Bern
www.kontextplan.ch

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Ortsplanung	7
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 18 BauV	7
Chronologischer Aufbau des Erläuterungsberichtes	7
1 Gründe, Auftrag, Ziele und Aufbau der Ortsplanungsrevision	8
1.1 Gründe für die Ortsplanungsrevision	8
1.2 Auftrag für die Überarbeitung der Ortsplanung	8
1.3 Ziele der Ortsplanungsrevision	9
1.4 Projektorganisation und Beteiligte	10
1.5 Vorgehen und Terminprogramm	11
2 Ausgangslage	12
2.1 Die Gemeinde Niederbipp	12
2.2 Rechtskräftige und neue Planungsinstrumente der Gemeinde Niederbipp	13
2.3 Die laufenden Planungen parallel zur Ortsplanungsrevision	14
2.3.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)	14
2.3.2 Entwicklungsplan – Koordination Planungen laufende Entwicklungen GWO (bisher ONO)	14
2.3.3 Regionales Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberaargau (LEK)	16
2.3.4 Erweiterung ESP Arbeiten Gemeinde Oberbipp – Grossprojekt	17
2.3.5 Gestaltung und Umbau Bahnhofplatz Niederbipp, ASM	18
2.4 Gefahrenkarte der Gemeinde Niederbipp	19
2.5 Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege	19
2.6 Weitere Arbeitsgrundlagen zur Erarbeitung der Ortsplanungsrevision	20

3	Richtplaninstrument Gemeinde-Positionierungs-System (GPS)	21
3.1	Allgemeines	21
3.2	Regionaler Kontext	23
3.3	Kommunaler Kontext	23
3.4	Lokaler Kontext	25
4	Verkehr	26
4.1	Ausgangslage	26
4.2	Grundlage	26
4.2.1	Übergeordnete Planung / weitere verkehrsrelevante Planungen	26
4.2.2	Verkehrszählungen	27
4.3	Schwachstellenanalyse (siehe Anhang 4: Plan Schwachstellenanalyse)	27
4.4	Interventionsgebiete und Lösungsansätze	29
4.4.1	Umfahrung (siehe Anhang 5: Varianten Umfahrung Kontextplan)	29
4.4.2	Ortsdurchfahrt	30
4.4.3	Verkehrsnetz (siehe Anhang 7: Netzplan)	32
4.4.4	Sperrung Durchfahrt Bahnhofstrasse / Doktorsträssli, Tempo-30-Zone Doktorsträssli / Breitsteinweg / Dammweg (siehe Anhang 8: Konzept Verkehrsberuhigung Doktorsträssli / Breitsteinweg / Dammweg)	32
4.4.5	Tempo-30-Zone Meisenweg / Finkenweg (siehe Anhang 9: Konzept Verkehrsberuhigung Meisenweg / Finkenweg)	33
4.4.6	Punktuelle Massnahmen	33
5	Übersicht der Baulandreserven in der Gemeinde Niederbipp	34
5.1	Rahmen gemäss Kantonalem Richtplan	34
5.2	Übersicht der Wohnbaulandreserven in Niederbipp	34
5.4	Zusammenzug Kapazitätsberechnung Wohnen und Arbeiten im Zonenplan Siedlung	35

6	Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten	36
6.1	Erfassung der Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten	36
6.2	Beschrieb Einzonungskandidaten „Bauen am Hang“ (1. Priorität)	37
6.3	Beschrieb der übrigen Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten	37
7	Überprüfung Zonenplan Siedlung	40
7.1	Erfassung der Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten	40
7.2	Umzonungen	40
7.3	Einzonungen	47
7.4	Auszonungen	50
7.5	Weilerzonen	51
7.5.1	Ausgangslage	51
7.5.2	Definition Weilerzone	51
7.5.3	Bestimmungen der Weilerzone	51
7.5.4	Analyse der Weiler „Leen“ und „Walde“	52
7.5.5	Einzonung Landwirtschaftszone (LWZ) in Weilerzone (WEZ)	53
7.6	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	54
7.7	Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 62 ff BauG	57
7.8	Umgang mit Fruchtfolgeflächen bei den Neueinzonungen	58
7.9	Waldfeststellung	61
8	Überarbeitung Zonenplan Landschaft	62
8.1	Ausgangslage und Zielsetzung	62
8.2	Abstimmung Zonenplan Landschaft auf das Regionales Landschaftsentwicklungskonzept (R-LEK-OA)	62
8.3	Überprüfung der schutzwürdigen Landschaften/Flächen/Objekte im Zonenplan Landschaft	63
8.4	Teilrichtplan Ökologische Vernetzung	66

9	Überarbeitung Baureglement	67
9.1	Ausgangslage und Zielsetzung	67
9.1.1	Das neue Musterbaureglement (MBR 2006)	67
9.1.2	Harmonisierung der Baubegriffe	68
9.1.3	Zielsetzung der Überarbeitung Baureglement	69
9.1.4	Zu prüfende Elemente bei der Überarbeitung des Baureglementes	69
9.2	Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick	70
10	Planerlassverfahren	75
10.1	Mitwirkung	75
10.1.1	Überblick und Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben	75
10.1.2	Die wichtigsten Änderungen zur baurechtlichen Grundordnung	77
10.2	1. Vorprüfung vom 07. September 2011 mit Ergänzungsschreiben vom 15. September 2011	80
10.2.1	Wohnen: Bauzonengrösse und Neueinzonungen	80
10.2.2	Arbeiten: Bauzonengrösse, Ein- und Auszonungen	80
10.2.3	Zonenzuweisung	83
10.2.4	Weilerzonen	87
10.2.5	Richtplaninstrument: Gemeinde-Positionierungs-System (GPS)	88
10.2.6	Langsamverkehr	90
10.2.7	Anpassungen und Korrekturen im Baureglement	91
10.2.8	Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Siedlung	93
10.2.9	Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Landschaft	94
10.2.10	Anpassungen und Korrekturen im Erläuterungsbericht	96
10.3	2. Vorprüfung vom 27. Februar 2012	97
10.3.1	Anpassungen und Korrekturen im Gemeinde-Positionierungs-System (GPS)	97
10.3.2	Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Siedlung	97
10.3.3	Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Landschaft	97
10.3.4	Anpassungen und Korrekturen im Baureglement	98
10.3.5	Anpassungen und Korrekturen im Erläuterungsbericht	98
10.4	Beschluss und Genehmigung	98

Anhang	99
Abkürzungen	100
Gesetze	101
Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten	102
Anhang auf CD	109

Erläuterungsbericht zur Ortsplanung

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 18 BauV

Der Erläuterungsbericht dient

- dem „Laien“, die Inhalte und Zusammenhänge der Ortsplanung nachvollziehen und verstehen zu können,
- auf Gemeindestufe der Gewährleistung von Wissenstransfer für nachfolgende Gemeindebehörden und als Grundlage für das Controlling,
- den Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörden zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.

Der Erläuterungsbericht

- ist ein zwingender Bestandteil der Planung,
- muss den Anforderungen von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der „Planungshilfe für Ortsplanungen“ des AGR genügen,
- ist für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung und Abstimmung,
- dokumentiert Kompetenz der Planungsverantwortlichen und schafft damit Vertrauen, Voraussetzung für die erfolgreiche Planung.

Chronologischer Aufbau des Erläuterungsberichtes

Der Erläuterungsbericht wird infolge des Planungsverfahrens inhaltlich nicht laufend angepasst, sondern dokumentiert die Ausgangslage, mit welcher innerhalb des Planungsverfahrens in die Mitwirkungsphase gestartet wird. Inhaltliche Änderungen zu den Planungsinstrumenten sowie Erklärungen, welche infolge der Mitwirkungs- und Vorprüfungsphasen sowie der öffentlichen Auflage anfallen, werden im Kapitel Planerlassverfahren zusammengefasst und dargestellt.

1 Gründe, Auftrag, Ziele und Aufbau der Ortsplanungsrevision



Impressionen aus Niederbipp

1.1 Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die letzte Ortsplanungsrevision ist mit Beschluss vom 1. Oktober 1993 genehmigt worden. In jüngster Zeit sind pro Jahr durchschnittlich 1 bis 2 ha Bauland überbaut worden. Trotzdem ist bei einem ausgewiesenen Bedarf (Vorgabe Kanton) von 9.2 ha noch immer eine Fläche von rund 12.5 ha eingezontem, unüberbautem Bauland vorhanden. Da ein grossteil dieser Gebiete aber nicht verfügbar ist, steht die Gemeinde vor einer Pattsituation: Einerseits ist die Auszonung grösserer Flächen aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet bzw- wegen mangelnder Bereitschaft der Eigentümer nicht möglich. Andererseits kommt aufgrund des Baulandkontingentes eine Einzonung von besser verfügbaren Flächen nicht in Frage. Die Entwicklung der Gemeinde ist zwar nicht grundsätzlich blockiert, mit der angesprochenen Situation wird aber eine umfassende Sicht auf die Gemeindeentwicklung massiv erschwert. Die Gemeinde Niederbipp hat sich dennoch für eine Vorwärtsstrategie entschieden und will die vorhandenen Probleme anpacken, den Weg zur Klärung der Fragen bewusst angehen.

1.2 Auftrag für die Überarbeitung der Ortsplanung

Der Gemeinderat hat das Raumplanungsbüro Panorama, AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, mit der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt. Die Firma Kontextplan bearbeitet den Fachbereich Verkehr. Die Ortsplanungsrevision gliedert sich in drei Phasen:

Phase 1: Konzepte und Gesamtrichtplan

Phase 2: Erarbeitung Planungsinstrumente

Phase 3: Planerlassverfahren

Auf Grundlage der Konzepte und des Gesamtrichtplanes zur räumlichen Entwicklung von Niederbipp, werden die bestehenden Planungsinstrumente den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde angepasst.

1.3 Ziele der Ortsplanungsrevision

Phase 1: Konzepte und Gesamttrichtplan (behördenverbindliche Instrumente)

- Siedlungsgrenzen definieren
- Siedlungstrenngürtel festlegen
- Erweiterungsgebiete bezeichnen
- Übergänge Siedlung-Umgebung qualifizieren
- ÖV-Anschlüsse berücksichtigen
- Erschliessungskosten abschätzen
- ESP Arbeiten einarbeiten
- ESP Wohnen nutzen (Empfehlung)
- Durchgrünung definieren

Resultat: Gemeinde-Positionierungs-System/Richtplan (GPS) mit Massnahmenblätter

Phase 2: Erarbeitung Planungsinstrumente (grundeigentümergebundene Instrumente)

Zonenplan

- Synthese aus Gesamttrichtplan einarbeiten
- Konfliktbereinigungen Siedlung/Landschaft
- Intensivlandwirtschaftszonen prüfen
- Zone für öffentliche Bauten überprüfen
- Zonen für Sport- und Freizeitanlagen prüfen
- ZPP und ÜO hinterfragen
- Bodenpolitik der Gemeinde beachten
- Waldfeststellungsverfahren begleiten
- Bauinventar berücksichtigen
- Gefahrenkarten einarbeiten
- Schutzzonen überprüfen

Resultat: neuer Zonenplan

Baureglement

- aktualisieren
- vereinfachen und öffnen (z.B. Gestaltungsgrundsätze, Zonen- und Schutzbestimmungen)
- überprüfen der Zonen mit Planungspflicht und der Zonen für öffentliche Nutzungen
- integrieren neuer Vorschriften
- anpassen der Anhänge
- verständlich formulieren und gestalten Baureglement

Resultat: neues Baureglement

1.4 Projektorganisation und Beteiligte

Für die Ortsplanungsrevision setzt der Gemeinderat von Niederbipp die Planungskommission ein. Mit der Zusammenstellung der Kommission bezweckt der Gemeinderat eine möglichst gute „personelle Verankerung“ der Ortsplanung in der Bevölkerung und in der Politik. Sie besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Jean Pierre Herzig, Präsident Planungskommission
- René Suter, Bauverwalter
- Beat Kellerhals, Präsident Baukommission
- Martin Schönmann, Präsident Werkkommission
- Markus Meyer, Mitglied Werkkommission, bis Ende Jahr 2010
- Jürg Roth, Mitglied Werkkommission, ab Jahr 2011
- Kurt Eggenschwiler, Betriebsleiter Werkkommission
- Remo Siegenthaler, Mitglied Werkkommission

Die Planungskommission wird bei der Ortsplanungsrevision unterstützt und begleitet durch die Arbeitsgemeinschaft Panorama AG und Kontextplan AG:

- Christof Tscharland, Projektleiter Konzepte und Gesamttrichtplan, Panorama AG
- Kevin Stucki, Projektleiter Ortsplanung, Panorama AG
- Markus Hofstetter, Teilplanung Verkehr, Kontextplan AG

2 Ausgangslage



Impressionen aus Niederbipp

2.1 Die Gemeinde Niederbipp

Niederbipp liegt auf 468 m ü. M., etwa auf halbem Weg zwischen Olten und Solothurn, 14 km nordöstlich von Solothurn (Luftlinie). Das Dorf erstreckt sich auf dem flachen Schwemmkegel, den der Bipperbach am Jurasüdfuss gebildet hat, und in der Ebene des Bipperamtes, im Oberaargau. Die Fläche des 17.2 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des nördlichen Berner Mittellandes. Mit 3850 Einwohnern (Ende 2007) gehört Niederbipp zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Bern.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Niederbipp folgt den Verkehrsinfrastrukturen. Bedingt durch den Strassen-, Bahn- und Autobahnbau ist eine weit verzweigte Siedlungsstruktur mit entsprechend hohem Erschliessungsaufwand entstanden. Der Bau der Eisenbahn, später die optimale Anschlüsse an das Autobahnnetz, haben die Industrialisierung des Ortes gefördert. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Oensingen sieht sich Niederbipp mit einer rasanten Entwicklung und Bautätigkeit im Gebiet zwischen den beiden Orten konfrontiert.

In Bezug auf die Wohn- und Lebensqualität befindet sich das Dorf Niederbipp in einer Gunstlage. Während sich in der Ebene des Mittellandes flächenintensive Nutzungen etabliert haben, konnte der Jurahang in seiner Ursprünglichkeit weitgehend bewahrt werden. Das nördliche Gemeindegebiet ist für die Naherholung und für den ökologischen Ausgleich von grosser Bedeutung.

Die mit der intensiven Bautätigkeit und dem Verkehr verbundenen Nachteile werden durch die übrigen Qualitäten der Gemeinde aufgewogen. Insgesamt kann die Situation in Niederbipp in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freizeit als sehr gut eingestuft werden. Das heute vor allem verkehrliche belastete Kerngebiet kann mit gezielten planerischen Massnahmen und baulichen Eingriffen optimiert werden.

2.2 Rechtskräftige und neue Planungsinstrumente der Gemeinde Niederbipp

In der nachfolgenden Übersicht sind alle rechtskräftigen Planungsinstrumente dargestellt, welche für die Gemeinde Niederbipp Aussagen machen und deshalb von Bedeutung sind. Zudem sind die neuen Planungsinstrumente aufgelistet, welche infolge der Ortsplanungsrevision überarbeitet oder neu erarbeitet werden.

Rechtskräftige Planungsinstrumente:		Neue und überarbeitete Planungsinstrumente:
Konzept zur räumlichen Entwicklung Kommunaler Richtplan, 2008	—————>	Gemeinde-Positionierungs-System/Richtplan (GPS) Richtplan Siedlungsentwicklungsgebiet 2030 Benutzerhandbuch mit Massnahmenblättern
Teilrichtplan ökologische Vernetzung, 2004		bleibt bestehen
Zonenplan, 1993	—————>	neuer Zonenplan Siedlung (ZPS)
Schutzzonenplan, 1993	—————>	neuer Zonenplan Landschaft (ZPL)
Baureglement, 1993	—————>	neues Baureglement (GBR)
Bauinventar, 2004		bleibt bestehen
Gefahrenkarte, 2009	—————>	wird in Zonenplan Landschaft überführt
Richtplan „Innere Detailerschliessung, Industrie Ost“, 1997	—————>	bleibt bestehen

2.3 Die laufenden Planungen parallel zur Ortsplanungsrevision

2.3.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Ausgangslage und Ziel:

- Der Regierungsrat des Kantons Bern, vertreten durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) hat die Erarbeitung eines Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes Oberaargau in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung erfolgt in den zwei Themenbereichen Siedlung und Verkehr. Im Bericht werden der Ist-Zustand und der künftige Zustand beschrieben. Der künftige Zustand bezieht sich auf eine Zeitspanne von rund 20 Jahren in der Zukunft, konkret auf das Jahr 2030. Im Sinne eines Referenzszenarios wird unter Berücksichtigung schon beschlossener Massnahmen die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung des Verkehrsangebotes bis zum Jahr 2030 ausgewiesen sowie die Qualität der Verkehrssysteme abgeschätzt. Dies unter der Annahme, dass keine zusätzlichen Massnahmen ergriffen werden. Im Herbst 2010 fand zum RGSK eine Mitwirkung statt. Im Frühjahr 2011 erfolgt die Auswertung.

Koordination Ortsplanung Niederbipp:

- Die Ergebnisse fliessen laufend in die Ortsplanungsrevision mit ein.

2.3.2 Entwicklungsplan – Koordination Planungen laufende Entwicklungen GWO (bisher ONO)

Ausgangslage und Ziel:

- Der Raum am Jurasüdfuss entlang der Autobahn A1 birgt ein grosses Entwicklungspotential. Entsprechend messen die kantonalen Richtpläne Solothurn und Bern dieser Lage Gewicht bei. Oensingen gilt als strategisches Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung. Niederbipp und Oberbipp weisen je einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten mit beträchtlichen Erweiterungsmöglichkeiten auf. Die Gemeinde Oensingen lenkt ihre Entwicklung mit dem Strategiekonzept Wirtschaft und strebt eine hohe Wertschöpfung sowie eine angemessene Arbeitsplatzdichte an. Die Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot beträchtlich. Auf den bestehenden Zufahrten zur Autobahn existieren Kapazitätsengpässe (z.B. Kreisel Niederbipp, Autobahnanschluss Oensingen). Der Autobahnanschluss Niederbipp führt mitten durch den gewachsenen Ortskern von Niederbipp, was zu Verträglichkeits- und Sicherheitsproblemen führt. Für den Langsamverkehr wird der Raum immer enger und es zeichnen sich bereits Konflikte ab. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs wird mit einer geplanten Verlängerung der Bahnlinie der Aare Seeland mobil AG (ASm) von Niederbipp nach Oensingen erweitert. Im Zusammenhang mit dem Programm zur

Engpassbeseitigung auf dem Nationalstrassennetz ist zudem ein Ausbau der A1 auf sechs Spuren vorgesehen.

- Aus übergeordneter Sicht ist der Gesamttraum nicht nur als Arbeitsplatz- sondern auch als Wohnstandort zu stärken. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist aber nur denkbar, wenn auch die Verkehrsfragen gelöst werden. Deshalb hat sich eine kantons- und sektorübergreifende Gesamtbetrachtung der Probleme und Lösungsmöglichkeiten aufgedrängt.
- Mit einer im Jahre 2007 in Auftrag gegebenen, grenzüberschreitenden Richtplanstudie sollen die Rahmenbedingungen für weitere Entwicklungen in diesem wirtschaftlich bedeutenden Raum festgelegt werden. Grossräumig ist zu klären, wie sich das Arbeitsplatzgebiet entwickeln soll, welche Nutzungen der Raum aufnehmen kann und wie diese verkehrsverträglich abgewickelt werden können.
- Es wurde eine kantonsübergreifende Richtplanstudie (Siedlung, Verkehr, Wirtschaft) erarbeitet, welche zu gegebener Zeit in die Revision der kantonalen und kommunalen Planungsinstrumente einfließt und behördenverbindlichen Charakter erlangt. Zudem soll die Studie eine Grundlage für die anstehenden Ortsplanungsrevisionen bilden.
- Es wurden ein Bearbeitungsperimeter mit den Gemeinden Oensingen, Ober- und Niederbipp, sowie ein Betrachtungsperimeter ausgedehnt, der auch die Gäu-Gemeinden bis und mit Härkingen sowie Balsthal und in Richtung Westen die Gemeinden Wiedlisbach und Wangen an der Aare beinhaltet. Aufgrund aktueller Vorhaben wurde der Bearbeitungsperimeter um die Gemeinden Wiedlisbach und Wangen an der Aare erweitert und eine komplette Übersicht über alle laufenden Planungen erstellt.
- Das Ziel der grenzüberschreitenden Koordination besteht darin:
 - _eine vollständige Übersicht über alle für die kantonsübergreifende Koordination relevanten Vorhaben erstellen;
 - _die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Raumentwicklung zu erfassen und mittels Szenarien darzulegen, welche Konsequenzen im Bereich Siedlung und Verkehr entstehen;
 - _die Verträglichkeit dieser Vorhaben mit den Zielsetzungen der in den Regionen und betroffenen Gemeinden laufenden konzeptionellen Arbeiten zu erfassen und darzustellen (RGSK Oberaargau, Leitbild Oensingen, Ortsplanungsrevisionen);

- _die Konsequenzen für die Raumentwicklung im Perimeter zusammenfassend darzustellen, so dass sie planerisch zeitgerecht in die in den Regionen und Gemeinden laufenden Arbeiten einfließen können:
- _die Zusammenarbeit aufgrund der vereinbarten verbindlichen Spielregeln zu initiieren.

Koordination Ortsplanung Niederbipp:

- Die Ergebnisse fließen laufend in die Ortsplanungsrevision mit ein.

2.3.3 Regionales Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberaargau (LEK)

Ausgangslage und Ziel:

- Der Regionale Gesamttrichtplan 1980 beinhaltet unter anderem Inhalte des Landschaftsschutzes und enthält zum Thema Landschaftsschutz auch eine entsprechende Karte mit ausgedehnten Schutzgebieten. Die Inhalte des Regionalen Gesamttrichtplanes 1980 sind überholungsbedürftig. Am 15. März 2006 wurde der Regionale Richtplan „Raumentwicklungskonzept Oberaargau 2004“ genehmigt, mit dem Vorbehalt, dass der Teilbereich Landschaftsschutz des Gesamttrichtplanes von 1980 erst bei Vorliegen eines Landschaftsentwicklungskonzepts abgelöst werden kann. Als Grundlage liegt ein Entwurf eines regionalen Richtplanes vor (1998).
- Das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) basiert auf dem Inventar der schutzwürdigen Lebensräume und dem Inventar der schützenswerten Geotope.
- Als Grundlage dienen auch die von vielen Gemeinden bereits erarbeiteten Vernetzungsplanungen, welche Massnahmen zum ökologischen Ausgleich auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche definieren (Öko-Qualitäts-Verordnung ÖQV). Insbesondere sollen ergänzend zu den Vernetzungsplanungen im LEK die Aspekte der Landschaftsästhetik und des Landschaftsschutzes ausgearbeitet werden. Mit berücksichtigt werden auch die Erholungsnutzung, der Tourismus, und das Regionenmarketing, wobei auch diesbezüglich bereits im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Raumentwicklungskonzepts Massnahmen formuliert wurden.
- Das Landschaftsentwicklungskonzept soll den Gemeinden der Region Oberaargau als Grundlage bei der Revision ihrer Ortsplanungen im Bereich Landschaftsentwicklung und Landschaftsschutz dienen. Die Verantwortlichkeit bei der Umsetzung des LEK liegt einerseits bei den Gemeinden, andererseits aber auch bei der Region (in Zusammenarbeit mit den Gemeinden).

Koordination Ortsplanung Niederbipp:

- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist das Landschaftsschutzgebiet Galmis/Lehn auf das Siedlungskonzept der Gemeinde Niederbipp anzupassen.
- Ebenfalls zu prüfen gilt es, eine mögliche Festsetzung zur Aufwertung des Antern- und des Dorfbaches.

2.3.4 Erweiterung ESP Arbeiten Gemeinde Oberbipp – Grossprojekt

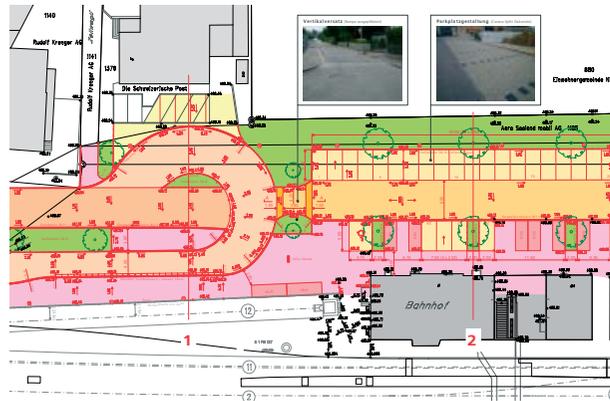
Ausgangslage und Ziel:

- Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberbipp aus dem Jahre 1993 wird zur Zeit im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision überarbeitet. Das nördlich der Oltenstrasse liegende Industriegebiet „Niedermatte“ ist im kantonalen Richtplan und auch im Raumentwicklungskonzept Oberaargau als ESP-Standort (ESP-A) vermerkt. Die Flächen des ESP-A sind heute vollständig überbaut, resp. die letzten Bauten sind in Realisierung. Ein Schwerpunkt für diesen Standort bildet dabei der Bereich der industriellen und gewerblichen Produktion.
- Nach erfolgten Vorabklärungen will nun die Gemeinde Oberbipp in Zusammenarbeit mit dem Kanton Bern den bestehenden ESP auf das Gebiet südlich der Oltenstrasse erweitern (ESP-A Santiklaus). Die Nähe zu Autobahnanschlüssen und die Lage an der Bahnlinie der ASm, resp. die Nähe zur SBB-Linie, kein Altlastenverdacht und der Standort auf der kantonalen Entwicklungsachse sind Faktoren, die für eine Erweiterung des ESP-A sprechen.

Koordination Ortsplanung Niederbipp:

- Während durch den heute überbauten ESP-A Oberbipp kein Koordinationsbedarf auf regionaler und kantonalen Ebene besteht, wird durch das Vorhaben einer Erweiterung um rund 14 ha ein neuer Koordinationsbedarf ausgelöst. Dies betrifft insbesondere die Koordination in den Bereichen Verkehr, Verkehrsauswirkungen und Umwelt.
- Im Rahmen des inzwischen zurückgezogenen Projektes der Schöni Transport AG hat die Gemeinde Niederbipp ihre Bedenken und Anliegen angemeldet. Die Gemeinde Niederbipp fordert unter Federführung des Kantons Bern die Erarbeitung eines ganzheitlichen, zukunftsgerichteten Verkehrskonzeptes.

- Dies hat im Rahmen der laufenden Planungen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsprojektes Oberaargau (RGSK) und des Projektes Interkantonale Gesamtstudie Siedlung, Verkehr, Wirtschaft im Raum Oensingen, Niederbipp, Oberbipp, Wiedlisbach und Wangen a. A. (GWO) zu erfolgen.



Umgestaltung Bahnhofplatz Niederbipp

2.3.5 Gestaltung und Umbau Bahnhofplatz Niederbipp, ASM

Parallel zur Erarbeitung des Gemeinde-Positionierungs-System/Richtplan (GPS), siehe Kapitel 3, konnte die Attraktivierung des Bahnhofplatzes gemeinsam mit der Bahnbetreiberin asm angegangen werden. Auslöser ist die Netzverlängerung der Bahn nach Oensingen und die damit zusammenhängende Verlegung des bisherigen asm-Bahnhofes westlich und südlich des bestehenden Bahnhofgebäudes. Die Gemeinde ist Besitzerin von einer Parzelle auf dem Bahnhofplatz.

Ziel des Projektes Bahnhofplatz:

- Neuorganisation des Bahnbetriebes asm
- Sicherstellung von Baushaltstellen
- Attraktivierung für Kunden der Bahn- und des Dorfkerns
- Verbesserung des Zugangs für den Langsamverkehr
- Optimierung der Parkierungssituation
- Klärung der Verkehrsbeziehung und Probleme zum Doktorgässli
- Ausrichtung der Umgestaltung nach einem Gestaltungskonzept
- umsetzbar in finanzieller und zeitlicher Dimension

In einem Prozess mit der asm erarbeitete die Gemeinde zusammen mit der Panorama AG und Kontextplan ein Konzept, welches die Zielsetzungen erreicht (siehe Anhang 1: Konzeptplan Bahnhofgestaltung Niederbipp). Das Konzept soll im Frühjahr 2011 umgesetzt werden.

Das Projekt ist mit der Ortsplanung koordiniert. Im Gemeinde-Positionierungs-System/Richtplan (GPS) ist der Dorfkern als eines der wichtigen Entwicklungsareale bezeichnet. Im Zonenplan Siedlung wird der Bahnhofplatz der Zone „Bauten auf Bahnhohareal“ zugeführt, welche auf das Konzept abgestimmt ist. Zudem werde Bestimmungen im Baureglement erlassen.



Impressionen aus Niederbipp

2.4 Gefahrenkarte der Gemeinde Niederbipp

Der Bund hat - ausgelöst durch die Häufung verschiedener grosser Schadensereignisse in den vergangenen Jahren - die Kantone aufgefordert, flächendeckend Gefahrenkarten auszuarbeiten. Diese werden durch Arbeitsgemeinschaften von Geologen- und Bauingenieurbüros in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Der Kanton begleitet diese Arbeiten fachlich und subventioniert sie.

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision Niederbipp dient die durch das Büro GEOTEST AG erarbeitete Gefahrenkarte vom 2. Februar 2009.

Mit der Ortsplanungsrevision besteht folgender Zusammenhang: Die (Natur-)Gefahrenkarte weist vier Gefahrenkategorien aus. Zonen mit einer Restgefährdung, mit einer geringen, einer mittleren oder einer erheblichen Gefährdung. Zonen und Gebiete mit erheblicher bzw. mittlerer Gefährdung dürfen keiner Bauzone zugewiesen werden. Damit stellt die Gefahrenkarte für den Zonenplan eine zentrale Grundlage dar.

Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümergebundene Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen. In der Gemeinde Niederbipp wird die Gefahrenkarte in den Zonenplan Landschaft integriert.

Die Gemeinde Niederbipp weist nur kleinere Gebiete mit erheblicher und mittlerer Gefährdung auf. Diese befinden sich ausserhalb des Baugebietes.

2.5 Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege

Die Gemeinde entscheidet sich dafür, das Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern (Bauinventar der Gemeinde Niederbipp, Band vom 06.05.2004) als behördenverbindliches Instrument wie bisher zu belassen und die schützens- und erhaltenswerten Gebäude nicht grundeigentümergebundlich in den Zonenplan zu übertragen. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden im Zonenplan Landschaft als Hinweise dargestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Ortsbildschutzpermitter werden im Zonenplan Landschaft unter den Festlegungen aufgeführt und dargestellt. Dazu gelten die Bestimmungen im Baureglement.

2.6 Weitere Arbeitsgrundlagen zur Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision in Niederbipp werden namentlich folgende Grundlagen verwendet:

- Kantonaler Richtplan, Informationssystem Geoportal (2006)
- Konzept zur räumlichen Entwicklung - Kommunalen Richtplan Niederbipp (2008)
- Rechtsgültige baurechtliche Grundordnung mit allen Änderungen (1993)
- Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern von der Gemeinde Niederbipp (06.05.2004)
- Naturgefahrenkarte, GEOTEST AG (2009)
- Interkantonale Gesamtstudie Siedlung, Verkehr, Wirtschaft - Raum Oberbipp/Niederbipp/Önsingen (2008)
- Koordination der Planungen und der laufenden Entwicklungen/Entwicklungsplan - Niederbipp, Oberbipp, Oensingen, Wangen an der Aare, Wiedlisbach (2009)
- Teilrichtplan ökologische Vernetzung (2005)
- Regionales Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberaargau (2010)
- Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern, Amt für Geoinformation/Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern, Dezember 2007
- Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Dezember 2007
- Kapazitätsberechnung für Wohnbauland AGR, 2006/2007

Der Richtplan Siedlungsentwicklung 2030 bezeichnet alle Genehmigungsinhalte und stellt die Hinweise dar. Es gelten folgende Bestimmungen zu Zeitspanne und Stand der Koordination:

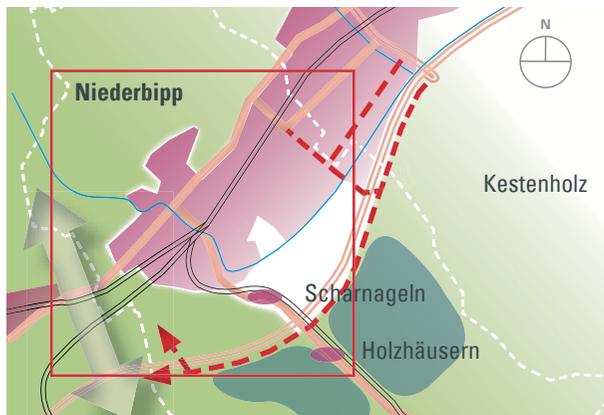
Zeitspanne: Die Massnahmen sind in den Massnahmenblättern detailliert beschrieben. Die Prioritäten sind festgelegt und umfassen folgende Zeitspannen:

kurzfristig (k):	1 - 5 Jahre
mittelfristig (m):	5 - 15 Jahre
langfristig (l):	ab 15 Jahre

Stand der Koordination: Der Stand der Koordination zeigt, wie weit die Koordination der Massnahmen bereits fortgeschritten ist:

Vororientierungen (V):	Sie bezeichnen mögliche Nutzungskonflikte. Es handelt sich um Tätigkeiten, die sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, um Vorhaben, die jedoch erhebliche Auswirkungen auf den Boden haben können.
Zwischenergebnisse (Z):	Sie umfassen raumwirksame Tätigkeiten, die noch nicht vollständig aufeinander abgestimmt sind; oft handelt es sich um Nutzungskonflikte, die unbereinigt geblieben sind.
Festsetzungen (F):	Sie zeigen, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Sie stellen das Resultat ausgetragener Konfliktbereinigungen dar und umfassen jene Inhalte, die in ihren räumlichen Auswirkungen abgeschätzt werden können.

Nachfolgenden werden die wichtigsten Inhalte des GPS beschrieben:



Regionaler Kontext - Ortsumfahrung 2040

3.2 Regionaler Kontext

Niederbipp ist gesellschaftlich, wirtschaftlich und insbesondere verkehrlich eng mit den Nachbargemeinden verbunden. Dies äussert sich in der Karte zum regionalen Kontext wie folgt:

- Der Siedlungskörper ist durch das Arbeitsplatzgebiet mit Oensingen vereint.
- Die Optionen von Umfahrungen zur Erschliessung von Niederbipp, Oensingen und Oberbipp sollen offen gehalten werden.
- Das Schwerpunkt Gebiet Landschaft mit dem Landschaftskorridor zu Oberbipp ist langfristig sicher zu stellen.
- Der Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft, das Unschärfegebiet, wird in der Nutzungsplanung mit Blick auf die Bau-, Landwirtschaftszuordnung geklärt.

Parallel zu der vorliegenden Planung sind Planungen auf allen übergeordneten Stufen im Gange. Die obigen Aussagen dokumentieren die Interessen von Niederbipp im Verhältnis zu diesen Planungen. Die Behörden vertreten diese Inhalte gegen aussen.



Kommunaler Kontext - Siedlungsentwicklung 2030

3.3 Kommunaler Kontext

Das Siedlungsgebiet charakterisiert sich durch drei Kategorien:

„Schwerpunkt Gebiet“

- „Schwerpunkt Gebiet“ bezeichnet, die unter einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont zu betrachtenden, Siedlungsgebiete für Wohn-, Arbeits- sowie Sport- und Freizeitnutzungen. Das GPS unterscheidet eingezontes und noch nicht eingezontes Gebiet. In den Schwerpunktgebieten werden im Zonenplan und Baureglement Nutzungsoptionen in den Dimensionen Wohnen, Arbeiten und Sport und Freizeit definiert.

Strategieräume

- In den Strategieräumen stehen zu den Nutzungsoptionen zusätzlich qualitative Aspekte an (aufwerten, schützen, entwickeln), welche von Behörden und privater Seite verfolgt werden. In der Umsetzung des GPS in Zonenplan Siedlung/Zonenplan Landschaft und Baureglement wird aufgezeigt, wie die Qualitäten dieser Ortsteile mit typischen Eigenschaften erfolgen.

Siedlungsbegrenzung

- Im weiteren wird die langfristige Siedlungsbegrenzung festgelegt. Die Siedlungsbegrenzung (K7) und die Abgrenzungen der Schwerpunktgebiete Wohnen (K1) und Arbeiten (K2) basieren auf dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK). Die Siedlungsbegrenzung im Bereich des alten, historischen Dorfkentrums von Niederbipp wird bewusst entlang des bestehenden Siedlungsrandes festgelegt. Die Landschaftskammer hält die Ansicht auf das schöne Ortsbild frei und stützt dieses. Im Gegenzug weicht die Siedlungsbegrenzung im Bereich Siedlungserweiterungsbereich „E4 Bauen am Hang, Im Feld/Haldacker“ bewusst von der Siedlungsabgrenzung des RGSK ab. Das Entwicklungsgebiet „Bauen am Hang“ ist das zentrale Gebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung von Niederbipp (siehe Kapitel 6: Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten).

Innerhalb des definierten Siedlungsraumes kann, gestützt auf einen kommunalen räumlichen Leitbild resp. Entwicklungskonzept, wie das hier vorliegende GPS, gemäss Richtplan Kanton Bern - Massnahmenblatt A_01, umgesetzt werden.

Für das Schwerpunktgebiet Wohnen gilt folgendes: Nur sofern das zulässige 15-jährige Baulandkontingent Wohnen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 nicht ausgeschöpft wird, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn sie sich auf einem vom AGR im Verfahren eines Richtplanes genehmigten kommunale räumliche Leitbild resp. Entwicklungskonzept beruhen. Niederbipp überschreitet mit seinen bestehenden Baulandreserven von ca. 12 ha das Baulandkontingent und kann daher frühestens 8 Jahre nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2012 den 15-Jährigen Baulandbedarf geltend machen, d.h. Neueinzonungen für Wohnnutzungen nach dem GPS sind erst in der nächsten Revision der Ortsplanung möglich.

Für das Schwerpunktgebiet Arbeiten zwischen Niederbipp und Oensingen gilt folgendes: Innerhalb des im GPS bezeichneten Schwerpunktgebietes Arbeiten (nicht eingezontes Gebiet), können innerhalb der nächsten Jahre kleinere Ein- und Umzonungen erfolgen. Die Abgrenzung des Arbeitsgebietes beruht auf dem Perimeter des kantonalen Arbeitsschwerpunktes Arbeiten (ESP-A) inkl. Erweiterung. Die Planung und Entwicklung erfolgt unter der Projektorganisation GWO (siehe Kapitel 2.3.2). Die zu erbringenden Nachweise für eine Einzonung resp. das aufeinander abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten erfolgt losgelöst von der Ortsplanungsrevision 2012.

Die Entwicklungsareale E sind von kommunalem Interesse. Es wird zusammen mit den Grundeigentümern angestrebt die Parzellen in überblickbarem Zeitraum Überbauungen zuzuführen. Das GPS bezeichnet folgende Entwicklungsgebiete:

- E1_Entwicklungsareal Galgacher
- E2_Entwicklungsareal Hofacher
- E3_Entwicklungsareal Moosacher
- E4_Entwicklungsareal Bauen am Hang
- E5_Entwicklungsareal Wasseracher
- E6_Entwicklungsareal Dornacker



Lokaler Kontext - Dorfkerngestaltung 2020

3.4 Lokaler Kontext

Die Dorfkernaufwertung erfolgt gemäss GPS in den Schwerpunkten:

- Entwicklungsareale Bahnhofplatz (E7), „Gasthof Brauerei“ (E8) und „Brauschür“ (E9)
- Aufwertung Strassenraum
- Planerische Sicherstellung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Hauptstrassen.
- Sicherstellung des Langsamverkehrsnetzes
- Erhaltung wichtiger Freiräume
- Begrünung durch Bäume

Die nächsten Schritte zur Erreichung der angestrebten Entwicklung erfolgt einerseits mit Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft sowie Baureglement, andererseits durch die Konkretisierung der Strassenumgestaltung. In den Entwicklungsarealen werden zusammen mit den Grundeigentümern die weiteren Schritte und Massnahmen definiert.

4 Verkehr

4.1 Ausgangslage

Im Zusammenhang der Ortsplanungsrevision gilt es in der Gemeinde Niederbipp einige Themen im Bereich Verkehr und Mobilität zu klären bzw. aufzuarbeiten.

Prägend sind die Hauptverkehrsstrassen, welche eine wichtige Funktion im übergeordneten Netz darstellen. Die H5 ist eine wichtige West-Ost-Verbindung und ist überdies auch als Versorgungsrouten eingestuft. Ebenfalls ist die Verbindung von der H5 zur Autobahn eine Versorgungsrouten. Diese Abschnitte erschliessen mehrere Industriegebiete, welche westlich und östlich an das Siedlungsgebiet von Niederbipp grenzen. Dadurch ist der Anteil an Lastwagen relativ hoch, gleich wie auch der Anteil an Durchgangsverkehr.

Das ÖV-Angebot ist in Richtung Solothurn und Olten mit je einer schnellen Verbindung im Halbstundentakt in den Spitzenzeiten als gut einzustufen. Das Angebot wird durch weitere Kurse verdichtet. Weiter wird das Angebot durch die Verlängerung der asm-Linie verbessert. Der Bahnhof liegt für das ganze Gemeindegebiet in guter Langsamverkehrsdistanz und weist diesbezüglich ein Potential als Idealer Umsteigepunkt auf.

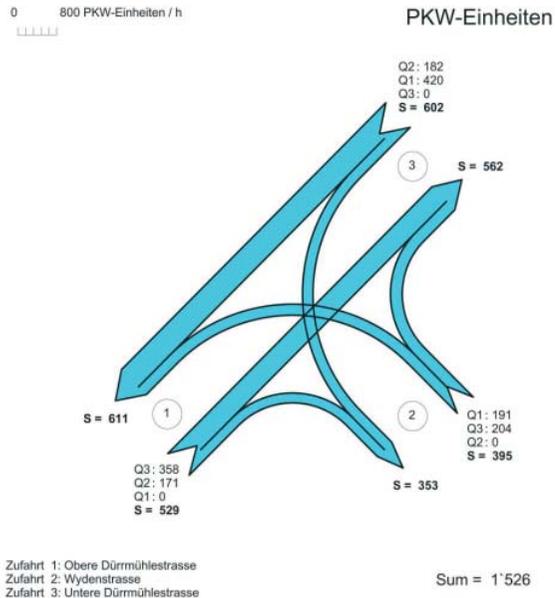
4.2 Grundlage

4.2.1 Übergeordnete Planung / weitere verkehrsrelevante Planungen

Momentan läuft die Planung RGSK (Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte) welche unter anderem die regionalen Verkehrsaspekte und die Netzhierarchie prüft und in Gesamtzusammenhang betrachtet. Wichtige Netzlücken, welche im regionalen Kontext stehen, werden festgelegt und der Handlungsbedarf aufgezeigt (siehe auch Kapitel 2.3.1).

Neben den übergeordneten Planungen laufen in den angrenzenden Gemeinden verschiedenen Planungen, welche einen Einfluss aufs Verkehrsaufkommen in Niederbipp haben. Sowohl die Ansiedlung eines Logistikzentrum in Oberbipp wie auch die Überlegungen zum Anschluss des Industriegebietes in Oensingen gilt es in die Überlegungen mit einzubeziehen, auch wenn diese Planungen noch nicht definitiv sind.

Projekt: Niederbipp
 Knoten: Kreisel Dürmühlestrasse
 Stunde: Abendspitze 17:00-18:00 Uhr



Verkehrszählung Knoten Kreisel Dürmühlestrasse

4.2.2 Verkehrszählungen

An vier Standorten wurden Verkehrserhebungen mittels Seitenradar (Dauer 1 Woche) durchgeführt. Neben dem Aufzeigen des vorhandenen Verkehrsaufkommen und der Verkehrszusammensetzung, liefern die Erhebungen auch Angaben zur Fahrgeschwindigkeit. Die Messungen haben ergeben, dass auf der Achse der Oberen und Unteren Dürmühlestrasse westlich der Wydenstrasse rund 11'500 Fahrzeuge pro Tag und östlich der Wydenstrasse rund 12'000 Fahrzeuge pro Tag verkehren. Davon sind auf dem westlichen Abschnitt rund 980 Lastwagen und auf dem östlichen Abschnitt rund 770 Lastwagen. Der Kennwert V85 (85% der Fahrzeuge fahren diese Geschwindigkeit oder langsamer, 15 % fahren schneller) liegt zwischen 50 und 53 km/h, die höchste gemessene Geschwindigkeit beträgt 105 km/h. Auf der Wydenstrasse fahren pro Tag durchschnittlich rund 7'300 Fahrzeuge. Der Lastwagenanteil beträgt rund 590 Fahrzeuge pro Tag und der Kennwert V85 liegt zwischen 46 und 47 km/h. Die Höchstgeschwindigkeit liegt bei 85 km/h. Die vierte Messstelle auf der Scharnagelstrasse erfasste pro Tag rund 6'500 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von rund 750 Fahrzeugen. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 84 km/h und der Kennwert V85 liegt zwischen 48 und 51 km/h. Auffällig ist, dass ein Teil der Lastwagen, welche bei der Messung auf der Scharnagelstrasse erfasst wurden nicht bis zum Kreisel fahren. Entweder ist es Zielverkehr – dieser bleibt auch bei einer Umfahrung bestehen- oder es werden Schleichwege (z.B. Hintergasse oder Oberfeldweg) genutzt. Ebenfalls sind die hohen Geschwindigkeiten auffällig.

Zusätzlich wurde während einer Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) am Kreisel (Wydengasse / Obere und Untere Dürmühlestrasse) eine Knotenstromerhebung durchgeführt. Diese zeigt die effektiven Fahrbeziehungen auf. Auffällig ist, dass die Abbiegebeziehungen alle von bzw. zur Wydengasse in der gleichen Grössenordnung liegen. Die grössten Verkehrsströme (doppelt so gross wie die Abbiegebeziehungen) verkehren auf der Ost-West- Beziehung bzw. West-Ost-Beziehung.

4.3 Schwachstellenanalyse (siehe Anhang 4: Plan Schwachstellenanalyse)

Das ganze Gemeindegebiet wurde anhand von Begehungen auf Schwachstellen untersucht und überprüft. Als Schwachstellen wurden Orte / Bereiche bezeichnet, welche unter eine der folgenden Kategorien fallen:

Netzlücken

- Fehlende oder überflüssige Verbindungen für sämtliche Verkehrsteilnehmer

Netzstruktur

- Unklare Verhältnisse bezüglich Strassenhierarchie / Differenz zwischen Strassenklassierung und Erscheinungsbild

Verkehrssicherheit

- Eingeschränkte Sichtbeziehungen / unangepasstes Verhalten / gefährliche Querungen / linearer Strassenraum
- Zur Ergänzung und Vervollständigung der Analyse, wurden in der Kommission sowie mit der Bauverwaltung die Schwachstellen ergänzt und diskutiert. Zusammenfassend konnten folgende Schwachstellen festgelegt werden: (siehe Plan im Anhang: Schwachstellenanalyse).

Hauptverkehrsstrassen / Querungen / Einmündungen

- Das hohe Verkehrsaufkommen und der Anteil an Schwerverkehr auf den Hauptverkehrsstrassen sind insbesondere für den querenden Fussverkehr sowie teilweise auch für den einmündenden Quartierverkehr ein Problem. Zusätzlich zeigen die Unfalldaten der letzten fünf Jahre, dass es auf den Hauptverkehrsstrassen zu mehreren Auffahrunfällen entweder bei den Fussgängerstreifen oder an den Orten wo Quartierstrassen einmünden gekommen ist.

Durchgangsverkehr / Fluchtverkehr

- Vor allem in den Spitzenstunden aber auch bei Unfällen auf dem übergeordneten Netz ist auf verschiedenen Quartierstrassen und Flurwegen Durchgangsverkehr bzw. Fluchtverkehr zu beobachten. Neben den darunter leidenden Aspekten der Wohnqualität und der Verkehrssicherheit sind auch die Dimensionierung und der Strassenaufbau ein weiterer Problempunkt. Die Strassen sind nicht für die Verkehrsmenge und Verkehrslasten ausgebaut, was zu verschiedenen Schäden führt. Im Siedlungsgebiet ist insbesondere die Strecke über die Bahnhofstrasse Richtung Doktorsträssli (und in entgegengesetzter Richtung) stark von Durchgangsverkehr belastet. Weiter kann auf der sehr schmalen Käppelsgasse durchfahrender Lastwagenverkehr beobachtet werden. Ebenfalls mit Durchgangsverkehr belastet ist der Meisenweg und Finkenweg, sowie die Hintergasse und der Gehrengasse bzw. Niederfeldweg. Ausserhalb des Siedlungsgebietes gibt es verschiedene Verbindungen, welche als Schleichweg genutzt werden.

Unklare Hierarchie / Überdimensionierte Knoten / Lineare Strassenräume

- In den Wohnquartieren sind einige Knoten überdimensioniert bzw. zeigen ein falsches Bild bezüglich Vortrittsregelung auf. Dies sind:
 - _ Zelgliweg / Brügglisackerweg (2 mal)
 - _ Brügglisackerweg / Anternstrasse
 - _ Deckergasse / Steingasse
 - _ Steingasse / Finkenweg
 - _ Kirchgasse / Brühlweg / Dorfstrasse
 - _ Studweg / Gehrengasse
- Das Doktorsträssli und der Breitfeldweg sind als lineare Strassenräume zu bezeichnen, bei welchen eine Kammerung fehlt. Dies führt tendenziell zu höheren Geschwindigkeiten.

Parkierung

- Die Gemeinde verfügt im Zentrum über eine sehr geringe Anzahl an öffentlichen Parkplätzen. Der grösste Teil der Parkplätze im Zentrum ist in privater Hand. Teilweise werden diese aber auch öffentlich genutzt. In den Wohnquartieren ist grundsätzlich kein Problem bezüglich Parkierens, bzw. die auf öffentlichem Grund abgestellten Fahrzeuge sind keine Gefahr und Behinderung. Eine Ausnahme ist der Brügglisackerweg im Bereich zwischen dem Zelgliweg und der Käppelisgasse.

4.4 Interventionsgebiete und Lösungsansätze

4.4.1 Umfahrung (siehe Anhang 5: Varianten Umfahrung Kontextplan)

Das bestehende Verkehrsaufkommen sowie die möglichen Zunahmen erzeugen in Niederbipp eine starke Belastung, welche bezüglich Verkehrssicherheit und Entwicklung des Zentrums belastend wirken. In einem ersten Schritt wurde der mögliche Nutzen einer Umfahrung diskutiert und beurteilt.

Durch die Umfahrung sollten das Verkehrsaufkommen und vor allem der Schwerverkehr aus dem Dorf verlagert werden können. Anhand der Verkehrsdaten und den gefahrenen Beziehungen ist ersichtlich, dass der Anteil der Umlagerung relativ klein ist, vor allem wenn die Umfahrung nicht auch den Ost-West Durchgangsverkehr aufnehmen kann.

Es gibt keinen klar grösseren Strom von der Autobahn Richtung Westen oder Osten, weshalb eine einzelne Ostspange oder Westspange nicht sehr sinnvoll ist. Daher müsste eine Ost- und Westspange realisiert werden, was mit sehr hohen Investitionen verbunden ist.

In einem zweiten Schritt wurden verschiedene Linienführungen überprüft. Der Fächer der Varianten wurde bewusst weit geöffnet (siehe Anhang 6: Variante Umfahrung Panorama) und die einzelnen Vor- und Nachteile aufgeführt. Als Bestvarianten wurden für die westliche Spange eine Linienführung im Bereich der Brühmattstrasse / Sängelenweg / Buchliweg oder ab dem Schmalzgrubenweg entlang der Autobahn festgelegt. Die Vorteile der ersten Variante sind, dass der Landbedarf und die Strecke kleiner sind gegenüber der Variante 2 und dass keine neue Querung über oder unter der Bahnlinie notwendig ist. Als Nachteile sind die Zerschneidung des Landschaftsraumes und die Nähe zum Siedlungsgebiet aufzuführen. Bei der Variante 2 ist neben den hohen Kosten basierend auf der Länge der Umfahrung die neue Querung der Bahnlinie ein zusätzlicher Kostenpunkt. Die östliche Spange sollte auf der Höhe des Schmalzgrubenwegs beginnen. Die Linienführung bzw. der Anschluss an die bestehende Industriestrasse in Oensingen ist mit der langfristigen Siedlungsentwicklung abzustimmen.

Parallel zur Variantenbildung wurde das Gespräch mit dem Kanton gesucht. Die Problematik des Verkehrsaufkommens und des hohen Anteils an Schwerverkehr im Zentrum von Niederbipp beurteilt der Kanton ähnlich. Es ist aber zu beachten, dass eine kurz-mittelfristige Lösung durch eine neue Umfahrung nicht realistisch ist, ausser die Gemeinde würde das ganze Vorhaben vorfinanzieren. Aufgrund dessen ist man zum Entschluss gekommen, dass für den kurz-mittelfristigen Zeitraum andere Massnahmen notwendig sind, die Umfahrungsstrasse aber langfristig ein Ziel bleibt, welche möglichst in die Planung der RGSK einfließen sollte.

4.4.2 Ortsdurchfahrt

Die fehlende Verkehrssicherheit auf den Hauptverkehrsstrassen und die Tatsache, dass kurz- bis mittelfristig sicherlich keine Veränderung bezüglich Verkehrsaufkommen möglich ist, sind zentrale Gründe, dass die Ortsdurchfahrten saniert und verbessert werden sollten. Die Gestaltung und die Ansprüche an den Strassenraum der Hauptverkehrsstrassen werden in drei Kategorien unterteilt. Zusätzlich zur Unterteilung Innerorts und Ausserorts, werden die Innerortsbereiche noch differenziert betrachtet und zusätzlich können noch Zentrumsbereiche ausgedehnt werden. In den Zentrumsbereichen ergibt sich die Anforderung an den Strassenraum durch die Überlagerung der verschiedenen Nutzungsansprüche. Neben der Aufgabe das Verkehrsaufkommen abzuwickeln, sind Aufenthaltsqualität und Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Wohnen) aufzunehmen und in die

Planung zu integrieren. Ziel ist es den Strassenraum von Fassade zu Fassade zu planen und den Ansatz der Koexistenz zielgerichtet umzusetzen. Grundsätzlich ist aber auf allen drei Kategorien bedürfnisgerechte Strassenräume zu gestalten. Aufgrund der Randbedingung, dass die Hauptverkehrsstrassen auch noch Versorgungsrouten sind, ist der Handlungsspielraum zusätzlich eingeschränkt. Anhand eines Variantenstudiums wurden mögliche Lösungsansätze aufgezeigt. Mit der Umgestaltung sind folgende Verbesserungen zu verfolgen:

- Reduktion der Trennwirkung
- Minimierung des Strassenquerschnittes
- Sicherung der Querungen mittels Schutzinseln
- Reduktion der Geschwindigkeit
- Planungssperimeter ist Fassade bis Fassade

Für die Obere und Untere Dürrmühlestrasse sind zwei Ansätze bzw. Elemente aus dem Variantenstudium ausgewählt worden, welche in einem folgenden Schritt nun in Form eines Betriebs- und Gestaltungskonzept über den ganzen Strassenabschnitt konkretisiert werden. Einerseits sind bei den Fussgängerquerungen Schutzinseln (unter Berücksichtigung der Vorgaben der Versorgungsrouten) einzubauen. Dies macht punktuelle Verbreiterungen und Landerwerb notwendig. Andererseits ist der Strassenquerschnitt mittels optischen Massnahmen (Markierung Seitenbereich) einzuengen. Diese beiden Elemente gliedern und strukturieren den Strassenraum.

In der Wydenstrasse ist mittel- langfristig eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h anzustreben. Dies lässt sich insbesondere auf das Bedürfnis des dispersen Querens, den Nutzungsansprüchen allgemein und auf die Verkehrssicherheit (Schulwegsicherheit) begründen. Aufgrund der momentanen Haltung der Bewilligungsinstanz, ist eine Einführung der Tempo-30-Zone zurzeit aber noch nicht möglich. Es ist bei den Gestaltungsmassnahmen zu beachten, dass diese auch mit einer späteren Tempo-30-Zonen-Einführung kompatibel ist. Bezüglich Strassenquerschnitts ist der gleiche Ansatz (Seitenstreifen) wie auf der Oberen und Unteren Dürrmühlestrasse weiter zu verfolgen und ebenfalls in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu konkretisieren. Zusätzlich sind die Hauptquerungsstellen, hervorzuheben und zu sichern.

Die Dorfstrasse, die Marktgasse, die Scharnagelstrasse und die Jurastrasse sind ebenfalls ins Betriebs- und Gestaltungskonzept mit einzubeziehen.

4.4.3 Verkehrsnetz (siehe Anhang 7: Netzplan)

Die Strassen können grundsätzlich in verkehrsorientierte und siedlungsorientierte Strassen unterteilt werden. In Niederbipp sind die Hauptverkehrsstrassen als verkehrsorientierte Strassen zu bezeichnen. Die Umfahrungsstrassen würden ebenfalls in diese Kategorie gehören. Die beiden Spangen sind als Netzlücken im übergeordneten Netz zu bezeichnen (siehe auch Kapitel 4.2.1). Das restliche Strassennetz innerhalb des Siedlungsgebietes ist dem siedlungsorientierten Strassennetz zu zuordnen. Auf dem siedlungsorientierten Netz sind grundsätzlich Massnahmen zur Verkehrsberuhigung möglich und teilweise auch notwendig. Aufgrund der Entwicklung im Bereich zwischen dem Doktorsträssli und dem Studweg sind evtl. Verkehrsberuhigungsmassnahmen notwendig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann (siehe auch Kapitel 4.4.4). Eigentliche Netzlücken bestehen aber nicht.

Für die Käppelsgasse ist ein zweiteiliges Fahrverbot mit dem Zusatz „Zubringerdienst gestattet“ zu prüfen. Dadurch könnte der Durchgangsverkehr eliminiert werden, zumal der Abschnitt auch gut kontrolliert werden kann.

Grundsätzlich dienen alle öffentlichen Strassen auch dem Netz des Langsamverkehrs. Es ist zu beachten, dass der Langsamverkehr sehr schnell auf Umwege reagiert und daher ist das Netz für den Langsamverkehr möglichst direkt zu führen. Das bestehende Netz ist ohne Lücken, allfällige bestehende Netzunterbrechungen aufgrund von Neubauten sind durch neue Verbindungen zu ersetzen.

4.4.4 Sperrung Durchfahrt Bahnhofstrasse / Doktorsträssli, Tempo-30-Zone Doktorsträssli / Breitsteinweg / Dammweg (siehe Anhang 8: Konzept Verkehrsberuhigung Doktorsträssli / Breitsteinweg / Dammweg)

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofplatzes wurde auch die Thematik des Durchgangsverkehrs bearbeitet und ein Konzept für das Gebiet Bahnhofstrasse, Doktorsträssli bis Studweg erarbeitet. Als zentrale und vorerst erste Massnahme wird die Verbindung Bahnhofstrasse-Doktorsträssli unterbunden, indem mit einzelnen Pollern die Durchfahrt für den MIV unterbrochen wird. Bei allfälligem zeitlich beschränktem Bedarf (Bahnersatz) können die Poller entfernt werden. Sollte sich zeigen, dass das Gebiet Doktorsträssli bis Studweg weiterhin einen Anteil Durchgangsverkehr aufweist oder die Verkehrssicherheit durch den Quellverkehr nicht gewährleistet werden kann bzw. die spezifischen Nutzungsansprüche nicht möglich sind, ist das Gebiet mit einer Tempo-30-Zone zu überlagern und die notwendigen Begleitmassnahmen zu realisieren.

4.4.5 Tempo-30-Zone Meisenweg / Finkenweg (siehe Anhang 9: Konzept Verkehrsberuhigung Meisenweg / Finkenweg)

Das Quartier zwischen der Bahnlinie, der Wydenstrasse und der Oberen Dürrmühlestrasse / Buchlistrasse ist von der Struktur und auch den Nutzungen hauptsächlich ein Wohnquartier. Die Strassen sind Siedlungsorientiert und dienen neben der Erschliessung des Quartiers auch als wichtige alternative Routen für den Langsamverkehr.

Grundsätzlich eignet sich das Gebiet für die Einführung einer Tempo-30-Zone, was insbesondere die Verkehrssicherheit (Schulwegsicherheit, Umfeld Alterszentrum, Zufahrten private Grundstücke usw.) verbessert. In den Spitzenstunden wird vermehrt Schleichverkehr beobachtet. Mit der Einführung kann zusätzlich der Widerstand erhöht werden und die Attraktivität der Schleichverkehrsrouten gesenkt werden. Für die Umsetzung sind wenige Massnahmen (Tore, Knotenmarkierung) notwendig, da die Hauptverbindung (Meisenweg / Finkenweg) bereits mit hochwertigen Verkehrsberuhigungsmassnahmen umgestaltet wurde.

4.4.6 Punktuelle Massnahmen

Für die, in der Schachstellenanalyse bezeichneten, unklaren Knotengestaltungen sind einzelne Lösungsvarianten zu erarbeiten. Mit der Massnahme sind einerseits die Vortrittsverhältnisse zu klären und andererseits mögliche Verbesserungen bezüglich Verkehrssicherheit (insbesondere für den Langsamverkehr) zu erreichen.

5 Übersicht der Baulandreserven in der Gemeinde Niederbipp

5.1 Rahmen gemäss Kantonalem Richtplan

Das Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplanes rechnet flächendeckend mit einem Bevölkerungswachstum von 4% für die kommenden 15 Jahre. Für die Gemeinde Niederbipp ergibt dies einen Wohnbaulandbedarf von 9.1 ha, gemäss revidiertem kantonalem Richtplan vom November 2007.

5.2 Übersicht der Wohnbaulandreserven in Niederbipp

Die unbebaute Wohnbaulandfläche im heute rechtsgültigen Zonenplan beläuft sich auf ca. 12 ha (siehe Anhang: Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtplan 1:5'000). Neueinzonungen können nur vorgenommen werden, wenn Bauzone zurück in die Landwirtschaft ausgezont wird.

Mit dem Gemeinde-Positionierungs-System/Richtplan (GPS) werden die Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten aus heutiger Sicht definiert. Neueinzonungen für Wohnnutzungen können nur im Rahmen der nächsten (Teil-)Revision der Grundordnung, frühestens nach 8 Jahren nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2012, vorgenommen werden.

5.3 Übersicht der Bauzonenreserven Arbeiten in Niederbipp

Niederbipp besitzt rund 12.4 ha Bauzonenreserven für Arbeitsnutzungen. Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind vorhanden. Die grössten Flächen befinden sich in der UeO 6 im Gebiet Regetzenacher sowie im Gebiet Stockacker (siehe Anhang: Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtplan 1:5'000). Alle intensiven Arbeitsnutzungen (lärm- und verkehrsintensiv) konzentrieren sich auf das Gebiet zwischen Niederbipp und Oensingen (ESP-A). Klein- und Mittelbetriebe können im Arbeitsplatzgebiet Stockacker angesiedelt werden.

5.4 Zusammenzug Kapazitätsberechnung Wohnen und Arbeiten im Zonenplan Siedlung

(Stand 12. März 2012)

- Wohnbaulandbedarf aus regionaler und kantonaler Sicht	9.1 ha
- Wohnbaulandreserven im rechtsgültigen Zonenplan	12 ha
- Bauzonenreserven Arbeiten im rechtsgültigen Zonenplan	12.4 ha
- für Neueinzonungen zur Verfügung	0.0 ha
- Auszonungen von Wohnbaulandflächen	0.4 ha
- Umzonungen in Wohnbaulandflächen	0.4 ha
Neueinzonungen total	0.0 ha
Siedlungsentwicklungsgebiete im Gemeinde-Positionieruns-System/Richtplan (GPS)	ca. 10.0 ha



6.2 Beschrieb Einzonungskandidaten „Bauen am Hang“ (1. Priorität)

Kandidat Einzonung „Bauen am Hang Galmis“

Attraktive Bauzonenerweiterung am Hang im Gebiet Galmis. Die attraktive Wohnlage mit guter Aussichts- und Naherholungsqualität (nördliche Siedlungsgrenze) wird für das „Wohnen für gehobene Ansprüche“ genutzt. Das Gebiet grenzt an bestehende Bauzone und ist problemlos etappier- und erweiterbar. Die Erschliessung erfolgt über den Galmisweg, es entstehen mittlere Erschliessungskosten. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse E und wird mit dem Bus bedient. Der Siedlungsabschluss zum Erholungsgebiet Jura wird mit einem Promenadenweg für Fussgänger ergänzt und für die Öffentlichkeit aufgewertet. Die Fläche beträgt ca. 6 ha und soll in eine Wohnzone W2 einzont werden.



Kandidat Einzonung „Bauen am Hang Galmis West“

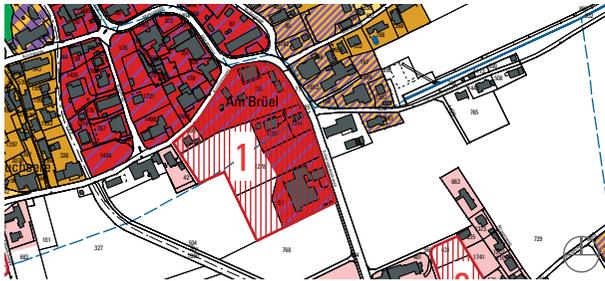
Bauzonenerweiterung am Hang im Gebiet Galmis West. Die attraktive Wohnlage erstreckt sich auf beiden Seiten entlang des Gemeindehofweges, es entstehen nur kleine Erschliessungskosten. Eingebunden in die vorhandene Landschaftsstruktur bietet die Wohnlage eine schöne Aussichtslage und attraktive Naherholungsqualitäten. Der Siedlungsabschluss zum Erholungsgebiet Jura wird mit einem Promenadenweg für Fussgänger ergänzt und für die Öffentlichkeit aufgewertet. Die Fläche beträgt ca. 2.3 ha und soll in eine Wohnzone W2 einzont werden.



6.3 Beschrieb der übrigen Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten

Kandidat Einzonung „Rützelen“

Einzonungskandidat: Bauzonenerweiterung im Gebiet „Rützelen“. Die Wohnlage erstreckt sich nördlich angrenzend an das bestehende Baugebiet und liegt innerhalb der Siedlungsbegrenzung des Gemeinde-Positionierung-Systems/Richtplanes (GPS). Das Gebiet weist z.T. die ÖV-Güteklasse D auf, ist nicht bebaut und liegt in der Fruchtfolgefläche. Die Fläche beträgt ca. 2.9 ha und soll in eine Wohnzone W2 einzont werden.



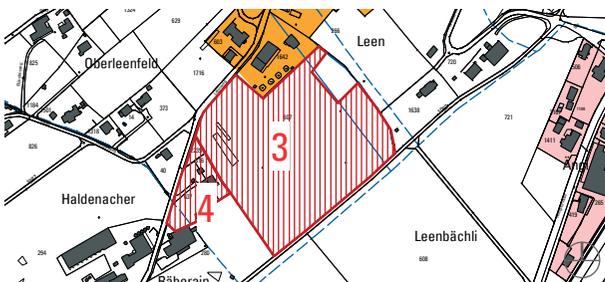
Einzonung und Umzonung „Am Brüel“

Einzonungsgesuch: Die Parzellen Nr. 157, 393, 726, 1278, 1314 und 1315 sollen in eine Zone mit Planungspflicht einzoniert werden, damit eine Gesamtüberbauung realisiert werden kann. Das Gebiet liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Erhaltungszone und der Landwirtschaftszone und ist teilweise bebaut. Das Areal liegt am Dorfeingang und ist gut erschlossen. Teilflächen liegen in der Fruchtfolgefläche. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die bestehende Erhaltungszone in eine Mischzone M3 einzoniert (siehe Kapitel 7.2). Die Fläche beträgt ca. 1.9 ha und liegt in der ÖV-Güteklasse D.



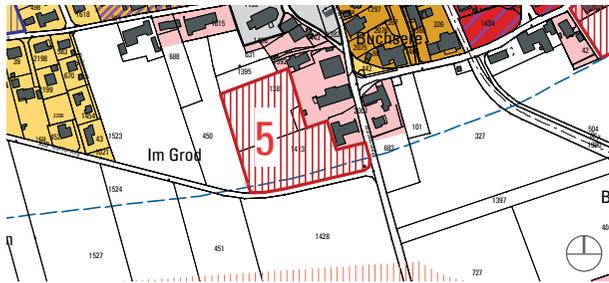
Einzonung „Scharnagel“

Einzonungsgesuch: Die Parzellen Nr. 431 und 492 sollen von der Landwirtschaftszone in eine Mischzone M2 einzoniert werden. Das Gebiet wird von einer Erhaltungszone umgeben und liegt direkt an der Bahnstrecke. Unmittelbar in der Nähe befindet sich die Haltestelle „Scharnagel“. Die Fläche beträgt ca. 0.4 ha und liegt in der ÖV-Güteklasse E.



Einzonung „Leen“ und „Haldenacher“

Einzonungsgesuche: Die Parzelle Nr. 607 im „Leen“ soll von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone einzoniert werden. Die Fläche beträgt ca. 2.7 ha ist nicht bebaut. Die Parzellen Nr. 316, 637 und 2235 sollen von der Landwirtschaftszone in die Erhaltungszone einzoniert werden. Die Liegenschaften sind bebaut, die Fläche beträgt ca. 0.3 ha. Alle Grundstücke der beiden Einzonungsgesuche liegen im Landschaftsschutzgebiet und in der Fruchtfolgefläche. Zudem befinden sich die Flächen ausserhalb der ÖV-Güteklasse E.



Einzonung „Im Grod“

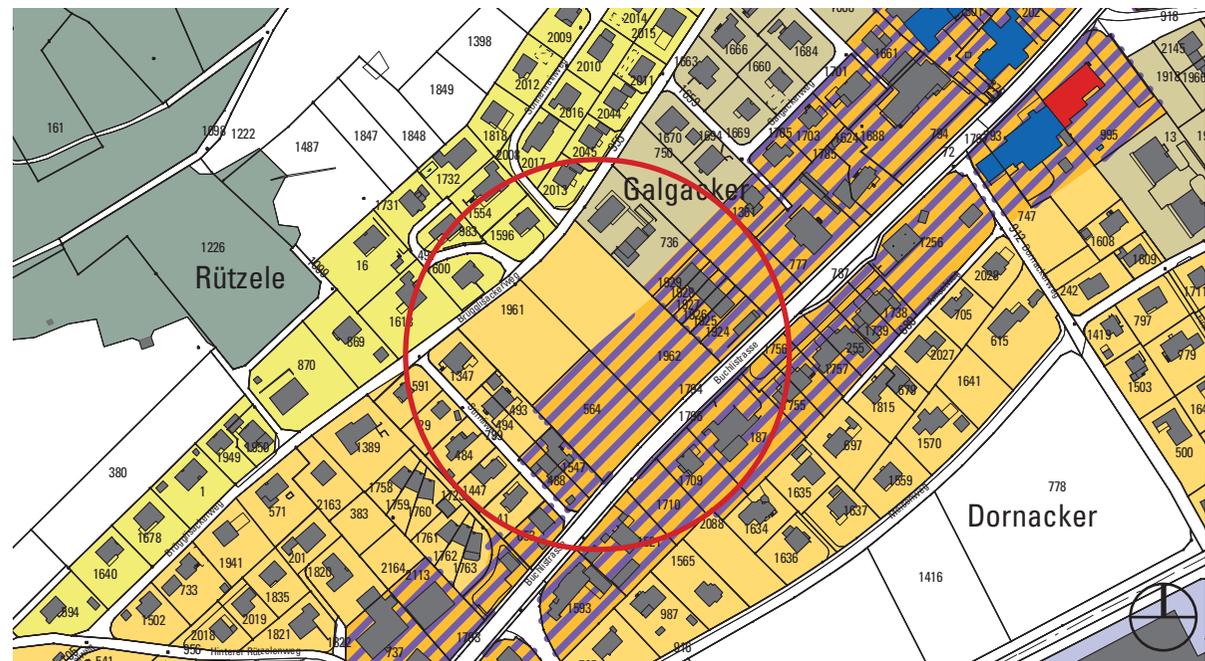
Einzonungsgesuche: Die Parzellen Nr. 1381 und 1413 sollen von der Landwirtschaftszone in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont werden. Es soll ein Reithof erstellt werden. Das Areal ist nicht bebaut, grenzt an eine Erhaltungszone und beträgt ca. 0.8 ha. Die Flächen des Einzonungsgesuches liegen in der Fruchtfolgefläche, in einem archäologischen Schutzgebiet und in der ÖV-Güteklasse D. Auf dem Areal befinden sich schützenswerte Hochstammbstgärten.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4 „Galgacker“ in Wohnzone 2 (W2k) und Mischzone 2 (M2)

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4 „Galgacker“ wurde infolge der Bestimmungen in den Vorschriften nicht bebaut und muss dem Kontingent der Baulandreserven angerechnet werden. Ziel der Ortsplanungsrevision ist u.a. die Aktivierung von nicht bebauten Flächen. Demzufolge hat sich die Gemeinde mit Vertreterinnen und Vertretern der Liegenschaften zu klärenden Gesprächen getroffen. Aufgrund einer Auslegeordnung der Fakten und Bedürfnisse seitens der Eigentümerschaft, wird die Fläche in eine Wohnzone W2 sowie in eine Mischzone M2 umgezont. Das Gebiet grenzt an die ÖV-Gütekategorie D.

Entlang der Buchlistrasse sowie der Oberen Dürrmühlestrasse ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits heute auf beiden Seiten mindestens eine Bautiefe Mischzone ausgeschieden. In diesem Sinne wird die Parzelle Nr. 564 sowie die Teilparzelle Nr. 1962 in eine Mischzone M2 umgezont. Im nördlichen Bereich wird die Parzelle Nr. 1961 sowie die Teilparzelle 1962 in eine Wohnzone W2k umgezont. Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über den Brüggliackerweg sowie über die Buchlistrasse. Die Fläche beträgt insgesamt 8'519 m².

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



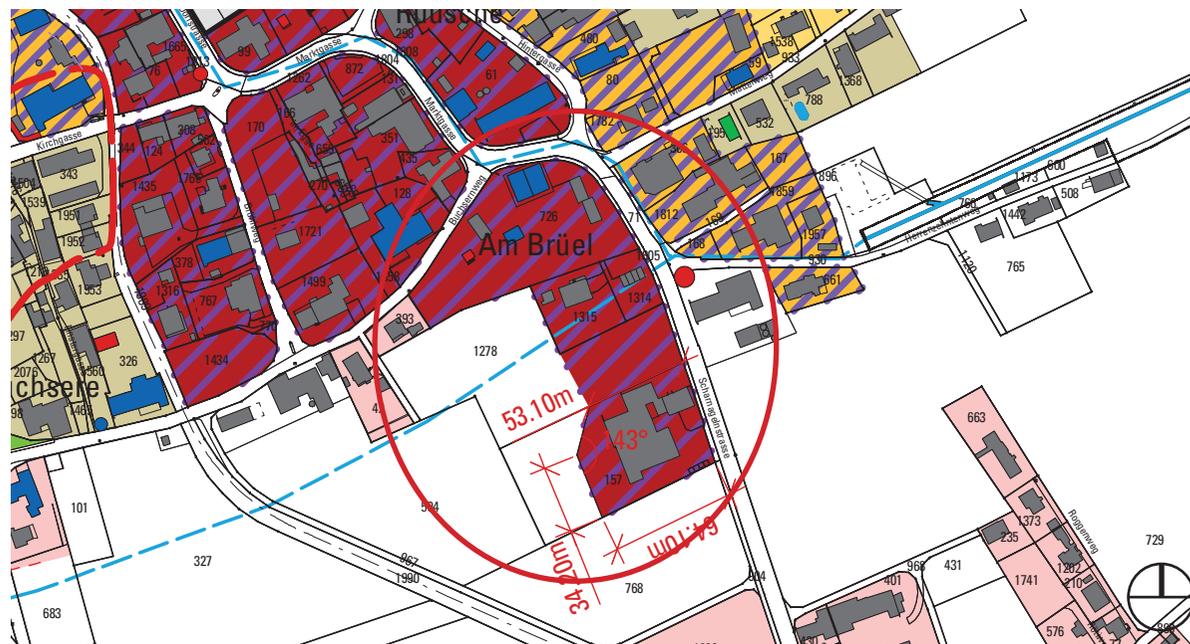
Erhaltungszone (E) in Mischzone 3 (M3)

Die Parzellen Nr. 726, 1314, 1315 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 157 und 1278 werden von der Erhaltungszone in die Mischzone M3 umgezont. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 1278 ist heute noch unüberbaut. Damit das Areal „Am Brüel“ und insbesondere die unüberbaute Fläche baulich weiterentwickelt kann, wird diese in eine 3-geschossige Mischzone umgezont. Es sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe zugelassen. Laut Bauinventar ist die Baute 8c schützenswert, die Gebäude 8, 8a und 10 sind erhaltenswert. Auf dem Gebiet befindet sich ein schützenswerter, markanter Einzelbaum (Kat. II).

Entlang der Marktgasse und der späteren Dorfstrasse (Strasse in Richtung Dorfzentrum) ist auf beiden Seite bereits heute Mischzone (Wohnen und Gewerbe 3-geschossig) ausgeschieden. In diesem Sinne wird diese Typologie weitergeführt.

Die zum Areal „Am Brüel“ gehörenden Parzellen sind von der Scharnagelstrasse, der Marktgasse sowie über den Buchserweg erschlossen. Die Fläche beträgt 12'345 m² und liegt in der ÖV-Güteklasse D.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



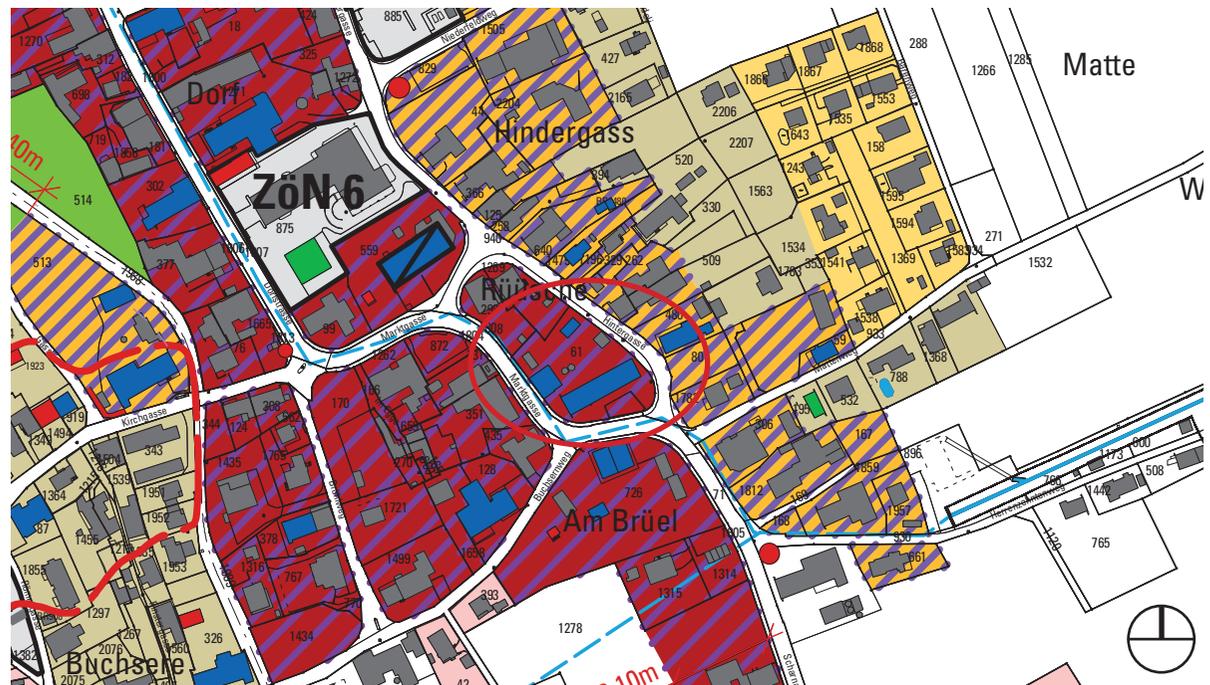
Bauernhofzone (BHZ) in Mischzone 3 (M3)

Infolge des Strukturwandels verändert sich die Landwirtschaft stetig. Kleinbetriebe verschwinden zunehmend, mittlere Betriebe verschwinden oder funktionieren nur noch im Nebenerwerb. Die Ansprüche bezüglich der Nutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude verändern sich und müssen angepasst werden.

Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 61 wird heute nur noch im Nebenerwerb geführt. Mit Blick in die Zukunft wird der landwirtschaftliche Betrieb vollends eingestellt. Demzufolge wird die Liegenschaft in eine Mischzone M3 umgezont. Zugelassen sind Wohnnutzungen und mässig störendes Gewerbe. Die Gebäude Nr. 1, 7 und 9 sind im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

Die direkt angrenzenden Liegenschaften auf den Parzellen Nr. 298 und 1269 sind bereits im heute rechtsgültigen Zonenplan in der 3-geschossigen Mischzone. Die Fläche beträgt 2'580 m². Die Liegenschaft ist von der Hinter- und Marktgasse her erschlossen und weist die ÖV-Güteklasse D auf.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



Differenzierung Kernzone A (KA) und Kernzone B (KB)

Das Siedlungsgebiet im Zentrum resp. das Kerngebiet von Niederbipp liegt in der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung in der Kernzone. Die Kernzone umfasst Gebiete mit besonders intensiver Nutzung und bezweckt neben der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur die zeitgemässe Ergänzung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart.

Die Kernzone wird in ihrer alten Abgrenzung übernommen. Auf die Vorschrift, dass Neubauten in einer Kernzone nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) erstellt werden dürfen, wird in den neuen Bestimmungen verzichtet. Im neuen Baureglement werden unter Art. 1 die Nutzungsart (Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros und Läden sowie für Dienstleistungen und Gewerbe) und unter Art. 2 die baupolizeilichen Masse definiert (kleiner und grosser Grenzabstand, Gesamthöhe, Gesamthöhe Attika, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschosszahl).

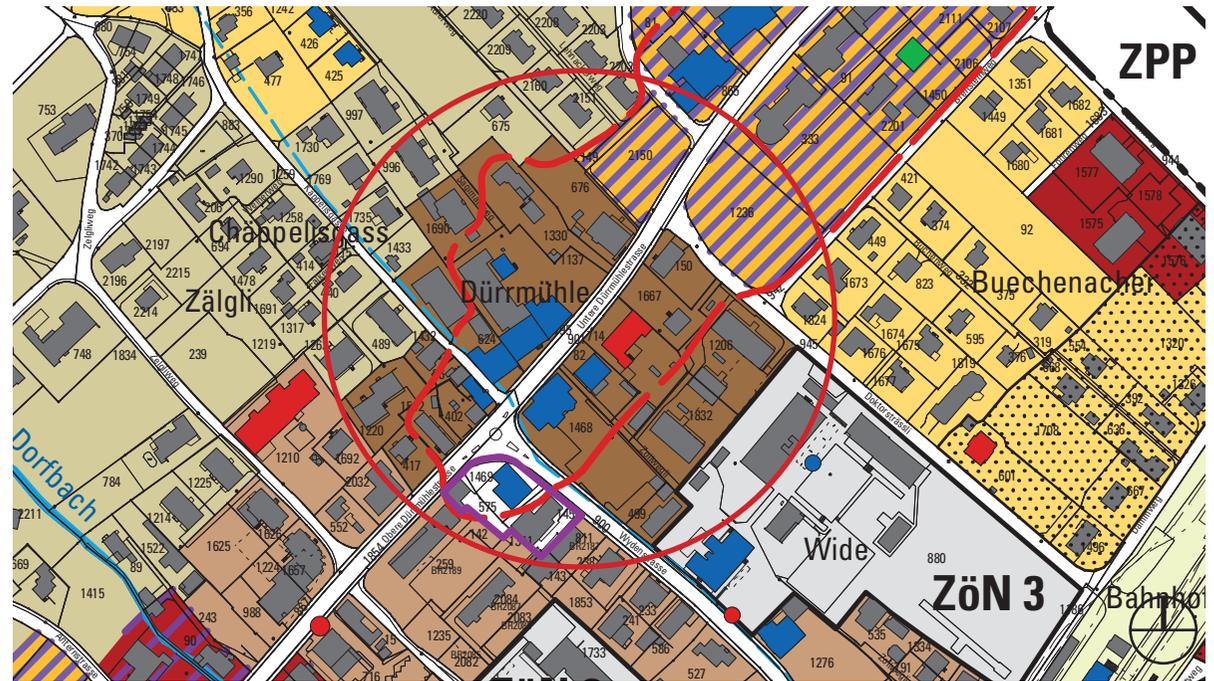
Aufgrund der vorherrschenden Bausubstanz im Zentrumsgebiet werden eine Kernzone A und eine Kernzone B ausgeschieden. In der Kernzone A sind 4-geschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von 20.00 m zugelassen (Definition Gesamthöhe nach neuen Messweisen BMBV). Die 4-geschossige Kernzone lässt im Sinne der inneren Verdichtung bewusst eine massvolle, bauliche Entwicklung zu.

Teile der Kernzone liegen in der Baugruppe B resp. im Ortsbildschutzbereich. Innerhalb dieses Gebietes ist eine sensiblere Abstimmung der baupolizeilichen Masse zwingend erforderlich. Insbesondere in der Nähe des Gasthofes Brauerei befindet sich eine historisch, gewachsene Bausubstanz (schützens- und erhaltenswerte Bauten, K-Objekte). Aus diesem Grund wird eine Kernzone B definiert, diese umfasst die Parzellen Nr. 1206, 1832, 499, 1468, 82, 714, 1667, 150, 676, 1330, 1690, 1137, 624, 1432, 86, 402, 1542, 1220 und 417. Die Fläche beträgt 23'833 m².

Die Kernzone B lässt 3-geschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von 16.00 m zu (Definition Gesamthöhe nach neuen Messweisen BMBV). Gegenüber der Kernzone A wird die Gebäudelänge in der Kernzone B auf 30.00 m festgesetzt und zusätzlich eine Gebäudetiefe von 14.00 m definiert.

Die Kernzonen liegen in der ÖV-Güteklasse C.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



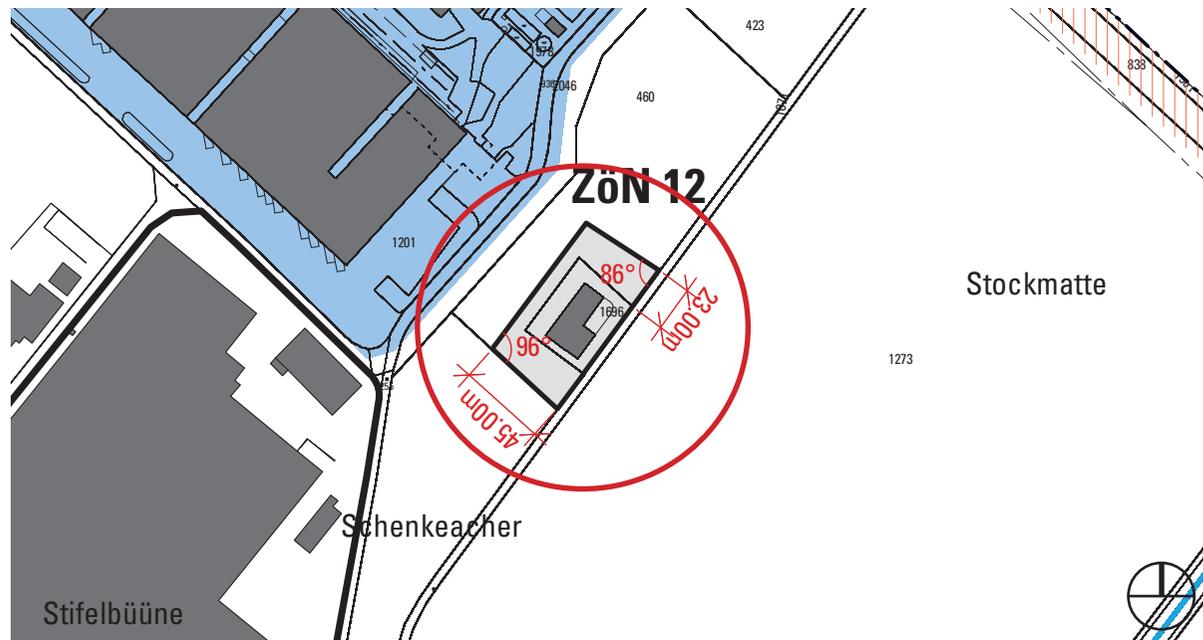
Landwirtschaftszone (LWZ) in Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 12 „Infrastrukturanlagen für Elektrizität“

Die Parzelle Nr. 1696 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 460 werden von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 12 „Infrastrukturanlagen für Elektrizität“ eingezont.

Das bestehende Unterwerk wurde anfangs der 80er Jahre erstellt. Auf Grund des Anlagealters und mit Blick auf die stetig wachsende Industriezone, muss die elektrische Anlage verstärkt werden. Die onyx Energie Netze AG plant das bestehende Gebäude in absehbarer Zeit zu vergrössern. Die dazu benötigte Fläche beträgt 3'739 m².

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Bei diesem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um eine wichtige landschaftsprägende Hangkante. Um diese zu erhalten, wurde die Einzonung entlang des Weges angeordnet. Somit wird die Hangkante räumlich nicht unterteilt und büsst ihre Funktion als siedlungsgliedernden Freiraum nicht ein. Die Durchlässigkeit in Ost-West-Ausdehnung wird für Kleintiere nicht reduziert. Die Landepiste für Modellflugzeuge wird nicht tangiert.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):

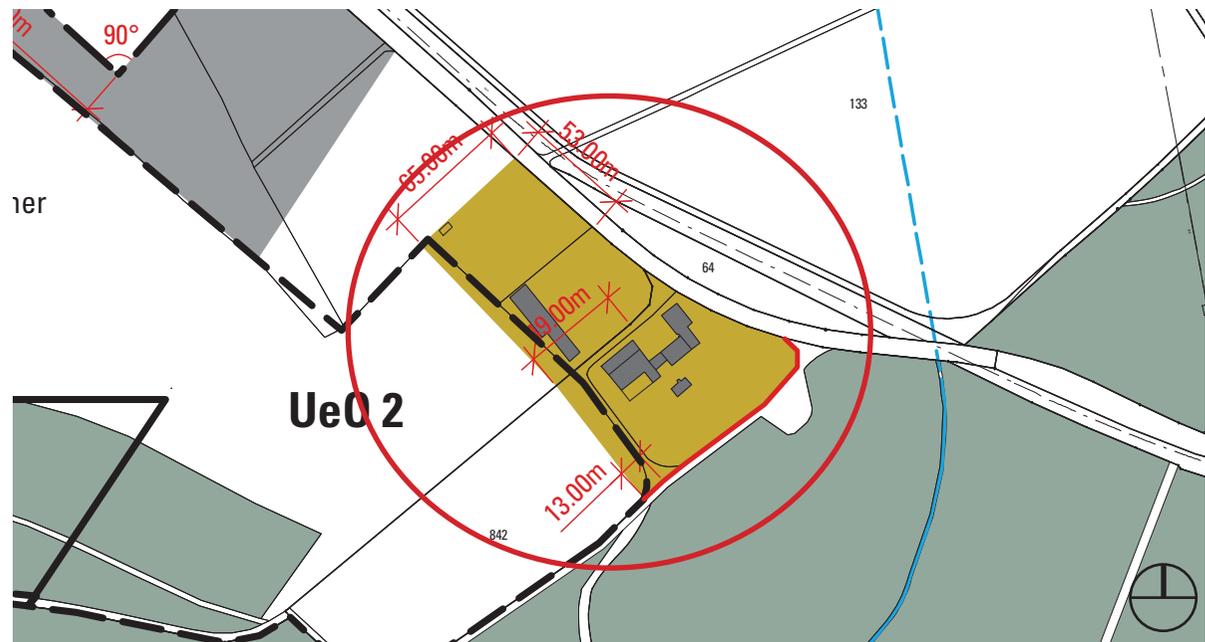


Erweiterung der Werkhofzone (WHZ)

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 841 wird von der Landwirtschaftszone in eine Werkhofzone (WHZ) eingezont. Aufgrund des nicht überbaubaren westlichen Grubenbereiches (3'375 m² liegen in der UeO 2 und können nicht überbaut werden) erfolgt ein Flächentransfer. Die Werkhofzone wird nordwestlich um 3'375 m² erweitert. Das Gebiet grenzt direkt an die Aarwangenstrasse und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Burggemeinde ist in Besitz zweier Holzschnitzelheizungen und versorgt in der Gemeinde Niederbipp private und öffentliche Liegenschaften (z.B. Schule) mit Energie. Damit die Liegenschaften auch in Zukunft mit Energie versorgt werden können, braucht der Werkhof für die Lagerung der Holzschnitzel zusätzliche Lager- und Depo-niemöglichkeiten.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



7.5 Weilerzonen

7.5.1 Ausgangslage

Die beiden Weiler „Leen“ und „Walde“ sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlich geprägtem Charakter. Infolge des Strukturwandels verändert sich die Landwirtschaft stetig. Kleinbetriebe verschwinden zunehmend, mittlere Betriebe verschwinden oder funktionieren nur noch im Nebenerwerb, Grossbetriebe werden ausgebaut. Die Ansprüche bezüglich der Nutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude verändern sich und müssen angepasst werden. Es stellt sich die Frage, wie auf die veränderten Ansprüche reagiert werden kann und in welchem Rahmen Erneuerungen, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt sind.

7.5.2 Definition Weilerzone

Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine etwas grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude (gegenüber der Landwirtschaftszone) ermöglichen. Die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) sind erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Die Vorgaben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR an eine Weilerzone sind:

- Der Weiler weist einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz auf. Er besteht aus mindestens 5 ganzjährig bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Bauten. Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes, die Bauten liegen max. 30 m voneinander entfernt.
- Zwischen Weiler und der nächsten Bauzone besteht eine klare Zäsur.

7.5.3 Bestimmungen der Weilerzone

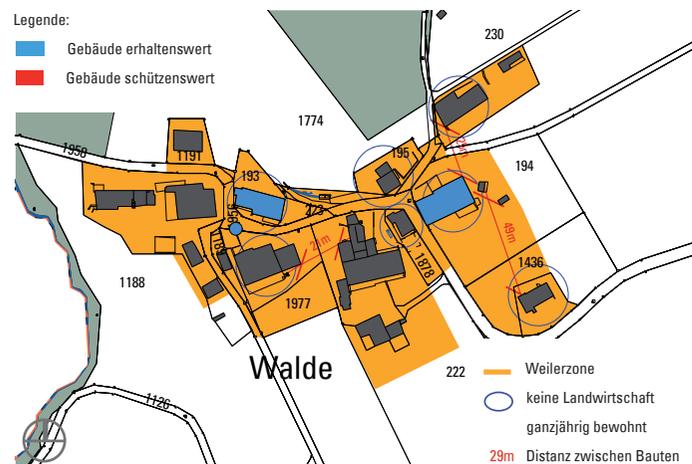
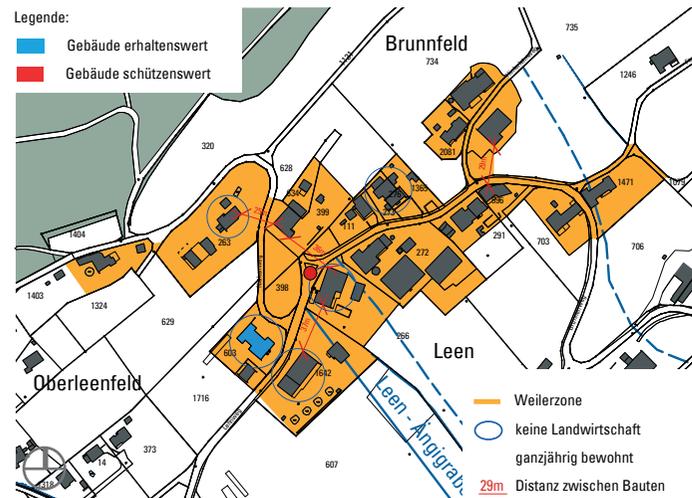
Die wichtigsten Bestimmungen der Weilerzone sind:

- Umnutzungen der bestehenden Hauptgebäude sind möglich.
- 2-geschossiger Ausbau, Dachausbau ist nur bedingt möglich. Die Einzonung in Weilerzonen bedingt die vollständige Erschliessung, d.h. auch die öffentliche Trinkwasserversorgung muss, unter Beteiligung der Grundeigentümer, erstellt werden. Im Rahmen der Mitwirkung wird mit der Bevölkerung der beiden Weiler die planungsrechtliche Zuordnung (Weilerzone ja/nein) diskutiert.
- Umgebungszone mit wertvollen Aussenräumen wird erhalten.

7.5.4 Analyse der Weiler „Leen“ und „Walde“

Zur Zeit gibt es innerhalb der geschlossenen Siedlungsansätze in den Weilern „Leen“ und „Walde“ genügend ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude. Die Weiler sind vollumfänglich erschlossen (siehe Anhang 12 und 13: Arbeitspapier Weilerzone „Leen“ und „Walde“ sowie Ausschnitte Zonenplan und Baureglement Weilerzone „Leen“ und „Walde“).

Ausschnitte aus den Arbeitspapieren Weilerzonen „Leen“ und „Walde“ vom 12. Januar 2011 (massstabslos):



7.6 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht umfassen die Teile einer Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden sollen oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (z.B. Dorfkernbereiche, Neubaugebiete).

Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die haushälterische Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Die Grundordnung hat für jede Zone mit Planungspflicht den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Das Bauen in diesen Zonen setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

In der Gemeinde Niederbipp gibt es neu vier Zonen mit Planungspflicht, es sind dies:

- | | |
|--|-----------|
| - ZPP Nr. 1 „Breitstein“ | bestehend |
| - ZPP Nr. 2 „Zone für Asphaltaufbereitung“ | neu |

Die folgenden Zonen mit Planungspflicht werden in der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- ZPP „Rützelen“
- ZPP „Wiedenacker“
- ZPP „Galgacker“
- ZPP „Hofacker“

Nachfolgend sind die neuen ZPP's aufgelistet und beschrieben.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 „Zone für Asphaltaufbereitung“

Die Bipp Asphalt AG betreibt auf der Parzelle Nr. 841 seit dem Jahr 1967 eine Belagsaufbereitungsanlage und einen Recyclingplatz für Ausbauasphalt.

Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Bipp Asphalt AG in Zukunft eine neue Anlage zu errichten, welche die erhöhten Anforderungen an die Herstellung von Mischgut und Energieeffizienz erfüllt. Um den heutigen Stand der Technik im Anlagebau bezüglich Materialfluss, Energieverbrauch und Unterhalt wirtschaftlich optimal nutzen zu können, wird eine Bauhöhe von 45.00 m notwendig.

In der Zone für Kiesaufbereitung sind nur Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 30.00 m möglich. Die Teilparzelle Nr. 841 (Bauten und Anlagen Bipp Asphalt) wird von der Zone für Kiesaufbereitung in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 „Zone für Asphaltaufbereitung“ umgezont. Die Fläche beträgt 13'983 m². Die neue ZPP Nr. 2 wird bewusst nur um die auszubauende Anlage gelegt, damit für allfällige Bauvorhaben in der Zone für Kiesaufbereitung keine Planungspflicht (UeO nach Art. 88 ff BauG) ausgelöst wird.

Die ZPP bezweckt die gewerbsmässige Belags- und Kiesaufbereitung (Veredelung) des primär auf dem Gemeindegebiet abgebauten Kieses sowie des Recycling (Aufbereitung und Sortierung von Abbruch- oder Strassenbelagsmaterial) sicherzustellen.

Art und Mass der Nutzung: Es sind Bauten und Anlagen für die Kiesaufbereitung sowie artverwandte Betriebe zugelassen.

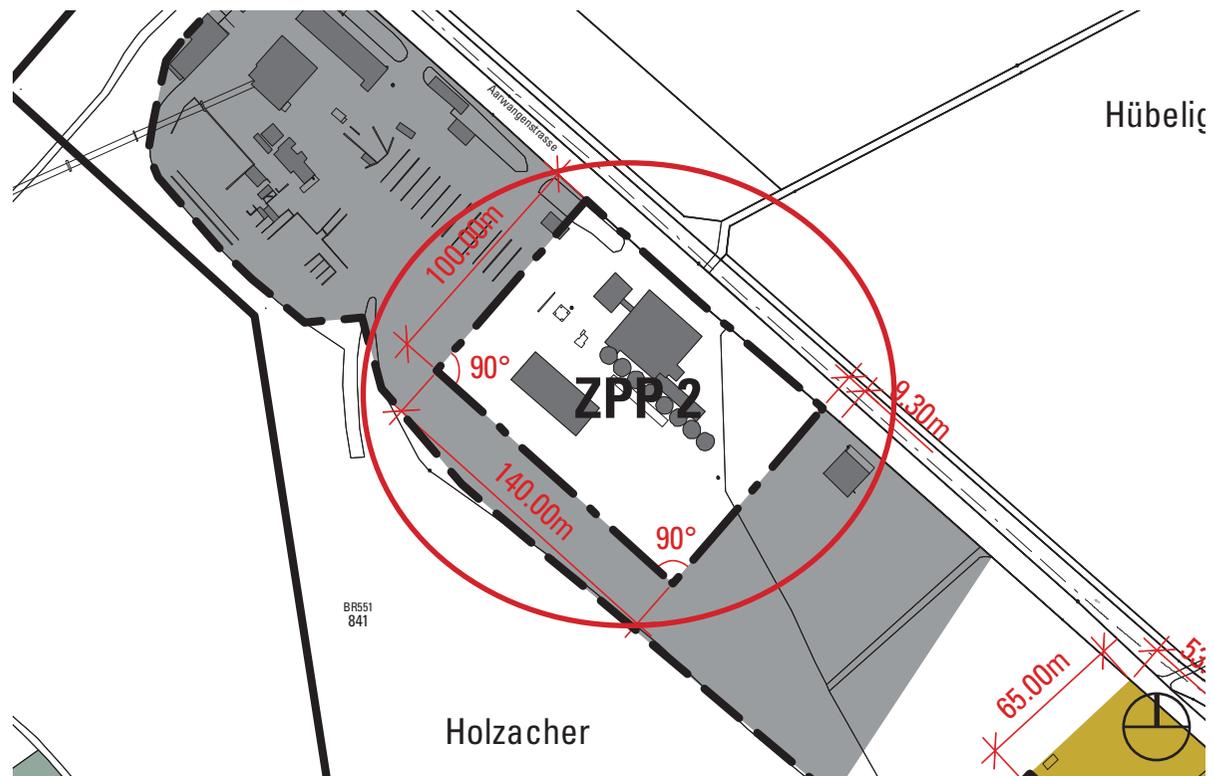
Gestaltungsgrundsätze: Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Entlang der Staatsstrasse ist ein Grünstreifen zu erstellen und zu unterhalten, bestehend aus Hochstammbäumen.

Angrenzend an die auszubauende Anlage der Bipp Asphalt AG, befindet sich bereits eine 30.00 m hohe Anlage der IFF AG. Diese Anlage dient ebenfalls der Kiesaufbereitung. Somit bestehen bereits heute zwei grossmassstäbliche Bauten auf diesem Gebiet. Das Arbeitsplatzgebiet befindet sich zudem nicht in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet von Niederbipp. Es besteht eine klare Zäsur zwischen Wohngebiet und Arbeitsgebiet. Somit entstehen keine Konflikte mit ortsbaulichen massstäblichkeiten (Grösse und Breite der Volumen, Lärm, Schattenwurf usw.).

Der Teilrichtplan Abbau und Deponie der Region Oberaargau, genehmigt vom AGR am 08.03.1999, bezeichnet das Kiesabbaugebiet sowie das Interessengebiet Kiesabbau (Vororientierung). Das Interessengebiet bezeichnet die Flächen welche unter einem langfristigen Zeithorizont bearbeitet und sichergestellt werden sollen.

Das Raumentwicklungskonzept Oberaargau 2004 verankert das Interessengebiet im Massnahmenblatt 12.03 um keine Nutzungen zuzulassen, welche den späteren Abbau verhindern könnten. Aufgrund der bezeichneten Kiesabbaugebiete (gesicherte Standorte und Interessengebiete) wird auch in weiter Zukunft in Niederbipp Kiesabbau betrieben. Es besteht ein öffentliches Interesse. Aufgrund dessen ist es für die bestehenden Kiesabbau- und Asphaltauflbereitungsbetriebe wichtig, bauliche Massnahmen zu ermöglichen und eine Erweiterung der Bauten und Anlagen sicherzustellen.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



7.7 Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 62 ff BauG

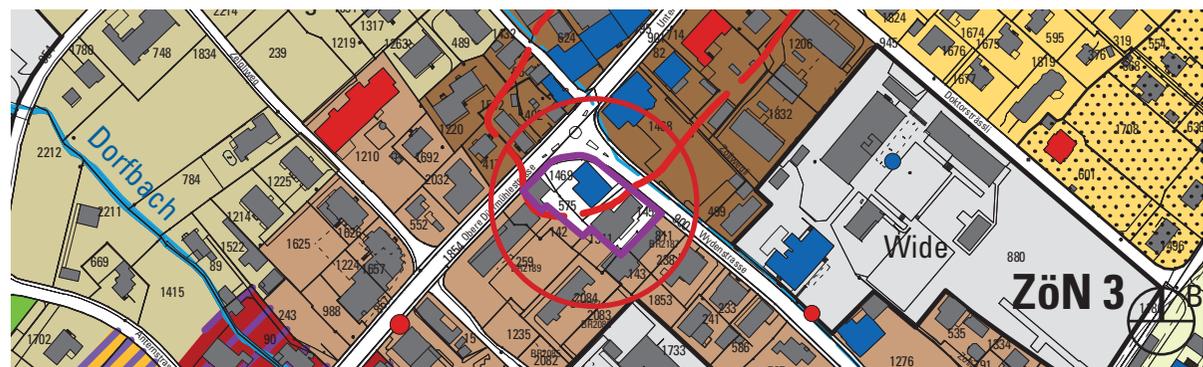
Auf dem Grundstück 1469 steht heute die „Brauschür“. Diese gehört zur gegenüberliegenden alten Brauerei (Gasthaus Brauerei) sowie ein Einfamilien- und ein Mehrfamilienhaus. Das Areal liegt im Zentrum von Niederbipp und grenzt direkt an die Kreuzung (Kreisel) Untere und Obere Dürmühlestrasse/Wydenstrasse. Die „Brauschür“ wie auch das Gasthaus sind im kantonalen Bauinventar als erhaltenswerte K-Objekte eingestuft. Sie liegen im Perimeter der Baugruppe B und sind ortsbaulich sehr wichtige Volumen. Die betroffenen Grundstücke liegen im rechtsgültigen Zonenplan in der Kernzone.

Die Gemeinde plant im Zentrumsgebiet eine verdichtete Überbauung. Ein Abbruch der „Brauschür“ ist gemäss Art. 10b BauG nur dann zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

Das Zentrumgebiet soll mit allen Beteiligten (u.a. Grundeigentümer, Gemeinde, kantonalen Denkmalpflege, Vertreter Oberingenieurkreis II, Architekt) entwickelt werden. Aufgrund des zeitintensiven Planungsprozesses erfolgt die Planung losgelöst von der Ortsplanungsrevision 2011. Die Parzellen Nr. 575, 1469 und 145 werden mit einer Planungszone belegt.

Die Planungszone soll die Realisierung eines höheren Hauses bezwecken. Der Bau soll eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen und dem Dorfbild einen neuen Charakter und Identifikationspunkt verleihen. Lage und Ausdruck sollen mitsamt der Aussenraumgestaltung ein einheitliches Bild vermitteln. Bei der Aussenraumgestaltung ist insbesondere der Vorplatz des Gasthauses „Brauerei“ miteinzubeziehen, sichere Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten. Die Fläche beträgt 1'830 m² und liegt in der ÖV-Güteklasse C.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung (massstabslos):



7.8 Umgang mit Fruchtfolgeflächen bei den Neueinzonungen

Fruchtfolgeflächen sind besonders wertvolle Teile des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Da Fruchtfolgeflächen für bodenveränderte Nutzungen nur sehr zurückhaltend beansprucht werden dürfen, gibt es im Richtplan des Kanton Berns das Massnahmenblatt A_06, welches Grundsätze festlegt, die erfüllt sein müssen um Fruchtfolgeflächen anderen Zonen als der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

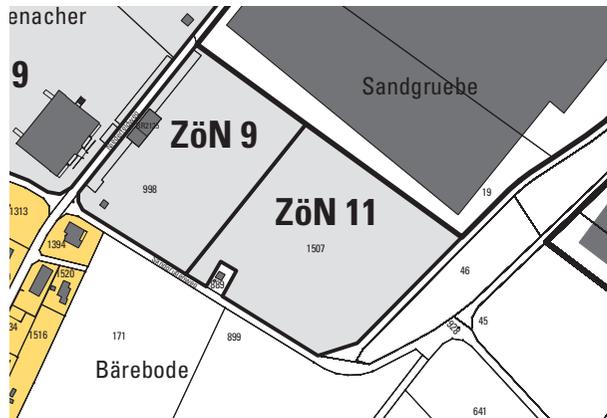
Abwägung der Neu- und Umzonungen nach den Grundsätzen des Massnahmenblattes A_06 (Punkte 1-5):



Einzonung Teilparzelle Nr. 841:

Grösse eingezonte Fläche	3'400 m ²
Fruchtfolgeflächen betroffen	3'400 m ²

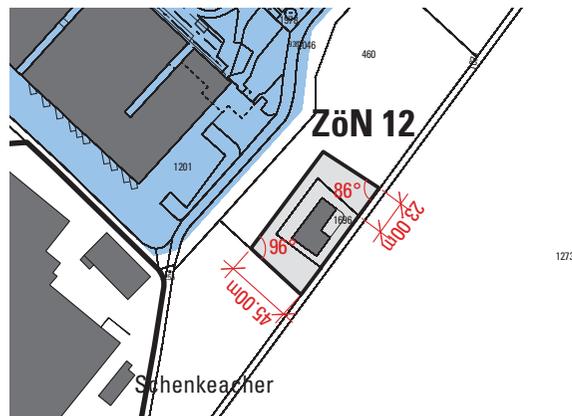
1. Fruchtfolgeflächen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Intressenabwägung: Fläche grenzt an Bauland und liegt an der Aarwangenstrasse, Fläche grenzt an den bestehenden Werkhof, umgeben von UeO 2 und ZPP 2 (Arbeitsnutzungen).
3. Die bodenveränderte Nutzung:
 - a) - dient einer öffentlichen Aufgabe; zur Sicherstellung des Werkhofs (Ausbau, Erweiterung Werkhof).
 - liegt in einem Industrie- und Gewerbegebiet.
 - liegt gut erschlossen und grenzt direkt an die Aarwangenstrasse.
4. Die Teilparzelle Nr. 841 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.



Einzonung Parzelle Nr. 1507:

Grösse der eingezonten Fläche	14'500 m ²
Fruchtfolgefleichen betroffen	12'400 m ²

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Intressenabwägung: zentrumsnah, grenzt an Siedlungsgebiet / Bauland und insbesondere an die bestehende Schulanlage, die Fläche liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen, lärmintensive Nutzung nicht problematisch, da angrenzend an Gewerbe- und Industriegebiet, gut erschlossen (ÖV-Güterklasse D), nahe der Infrastruktur (Sport- und Freizeitanlagen, Bahnhof, Fusswegnetz).
3. Die bodenveränderte Nutzung:
 - a) - dient einer öffentlichen Aufgabe; zur Sicherstellung der Sport- und Freizeitnutzung (Sportplätze, Skatanlagen usw.).
 - grenzt an bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zweck: Schul- und Sportanlage).
 - liegt gut erschlossen in der ÖV-Güterklasse D.
4. Die Parzelle Nr. 1507 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.



Einzonung Teilparzelle Nr. 460 und der Parzelle Nr. 1696:

Grösse der eingezonten Fläche	3'750 m ²
Fruchtfolgefleichen betroffen	3'200 m ²

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Intressenabwägung: Fläche grenzt an Bauland, liegt angrenzend an die Industriezone.
3. Die bodenveränderte Nutzung:
 - a) - dient einer öffentlichen Aufgabe; zur Sicherstellung der Infrastrukturanlagen für Elektrizität.
4. Die Teilparzelle Nr. 460 und die Parzelle Nr. 1696 dienen als langfristiges Baugebiet und werden nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.

Einzonungen der Weiler „Leen“ und „Walden“

Die Zuordnung der Weiler an die neu entstandene Weilerzone ist eine öffentliche Aufgabe und dient der Sicherstellung und Bewirtschaftung von historischer und landwirtschaftlicher Bausubstanz.

Die Weilerzonen „Leen“ und „Walden“ betreffen nirgends mehr als 2000 m² FFF.

7.9 **Waldfeststellung**

Der aktuell gültige Zonenplan der Gemeinde Niederbipp enthält keine verbindlichen Waldgrenzen. Er wurde 1993 erlassen, zu einer Zeit also, als die gesetzlichen Grundlagen für die Legung von verbindlichen Waldgrenzen neu auf Bundesebene bestanden, im kantonalen Waldgesetz aber noch nicht umgesetzt waren. Seit 1998 werden im Kanton Bern konsequent bei allen Revisionen von Ortsplanungen und UeO's Waldfeststellungen vorgenommen und die nötigen verbindlichen Waldgrenzen festgelegt. Für die Gemeinde Niederbipp (mit Ausnahme einzelner UeO's) sind also erstmalige Waldfeststellungen zu machen und überall verbindliche Waldgrenzen zu verfügen, wo Wald an Bauzonen grenzt (Art. 10 Abs. 2 WaG).

Die Waldabteilung 6 hat aus diesem Grund im ganzen Gemeindegebiet Niederbipp die Wälder überprüft und in der Nähe der Bauzonen Waldfeststellungen vorgenommen. In der Folge werden von der Waldabteilung 6 auch verbindliche Waldfeststellungen an drei Orten verlangt (das Resultat ist auf den beigelegten Plänen festgehalten):

- Im Holzacher an der Südostgrenze der Werkhofzone (der Weg an der Zonengrenze ist ein Waldweg und gehört zum Waldareal, weshalb „Wald“ und Bauzone aneinander grenzen).
- Auf Parzelle Nr. 831 an der Anternstrasse, weil der dortige Baumbestand auf der Parzelle als Wald beurteilt wird. Es muss südlich des Gebäudes quer durch die Parzelle und an der westlichen Parzellengrenze eine verbindliche Waldgrenze eingetragen werden; zudem auf der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. 831 und 1387 und am nordwestlichen Parzellenrand der Parzelle Nr. 1387. (Dieses „Einwachsen“ von Areal in der Wohnzone wird zukünftig nach der verbindlichen Waldfeststellung nicht mehr möglich sein; da bisher aber keine verbindliche Waldgrenze bestand, muss ein Waldbestand aufgrund des heutigen Zustandes beurteilt werden).
- Das Gehölz zwischen dem Moosmattweg und der Grenze der ZPP Nr. 4 (Moto-Cross-Areal) ist als Wald zu beurteilen. Deshalb ist auch entlang der Zonengrenze ZPP Nr. 4 eine verbindliche Waldgrenze festzulegen.

Die verbindliche Waldgrenze wird im Zonenplan Siedlung eingetragen und in der Legende als grundeigentümerverbindlicher Inhalt aufgeführt. Der Legendentext heisst: „verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG“.

8 Überarbeitung Zonenplan Landschaft

8.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Bestandteil der letzten Ortsplanung war ein „Schutzonenplan“. Dieser wurde am 01. Oktober 1993 genehmigt. Wesentliche Inhalte waren ein Landschaftsschutzgebiet sowie zahlreiche Objekte der Natur und Landschaft. Eine Überprüfung dieses Planes zeigt, dass sich die Inhalte und die damit verbundenen Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Wesentlichen gut bewährt haben.

Die Strategie der aktuellen Revision im Bereich Landschaft besteht einerseits darin, die notwendigen Überprüfungen und Änderungen mit ortskundigen Fachpersonen mit guten Lokalkenntnissen aus der Gemeinde vorzunehmen. Andererseits, die Landschaft nach der Arbeitshilfe-/tabelle „Schutzwürdige Landschaften/Flächen/Objekte in der kommunalen Landschaftsplanung“ (Stand März 2010) zu überprüfen. Der Schutzonenplan wird angepasst, vereinfacht und erhält den Titel „Zonenplan Landschaft“.

Ziel ist es, die bestehenden Inhalte genau zu prüfen und wenn nötig, neue Schutzobjekte- oder gebiete aufzunehmen. Zudem wird die Landschaftsplanung auf das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept Oberaargau abgestimmt (siehe auch Kapitel 2.3.3).

8.2 Abstimmung Zonenplan Landschaft auf das Regionales Landschaftsentwicklungskonzept (R-LEK-OA)

Das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept Oberaargau (R-LEK-OA) vom 18. Mai 2010 ist ein koordinierendes Instrument, in dem die zahlreichen vorhandenen regionalen, kantonalen und nationalen Studien, Konzepte und Daten verknüpft und fehlende Inhalte ergänzt sind. Die inhaltlichen Schwerpunkte liegen in den Themenbereichen Landschaftsästhetik und Landschaftsschutz, sowie regionalen Besonderheiten (Landschaftsperlen, Aussichtspunkte) und Artenschutz.

Ziel des LEK's ist, den Gemeinden der Region Oberaargau, eine klare Grundlage für ihre Ortsplanungsrevisionen zu bieten. Das regionale LEK ergänzt das Raumentwicklungskonzept Oberaargau und ist ein behördenverbindliches Instrument.

Der Zonenplan Landschaft wird auf das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept abgestimmt. Folgende Inhalte werden im Zonenplan Landschaft sowie im Baureglement berücksichtigt:

- Landschaftsperlen akzentuieren und kommunizieren: Das kantonale Naturschutzgebiet Lehnfluh ist im Zonenplan Landschaft als Hinweis dargestellt. Zudem ist rund um das Naturschutzgebiet ein kantonales Waldnaturschutzinventar ausgedehnt. Dies wird ebenfalls dargestellt. Die Landschaftsperle im Bereich Antere liegt im Landschaftsschutzgebiet.
- Landschaftsschutzgebiete: Im Zonenplan Landschaft wird ein Schutzgebiet definiert. Dies bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsansichten.
- Aussichtspunkte und -lagen freihalten und aufwerten: Definition der Schutzziele für bedeutende öffentliche Aussichtspunkte im Baureglement (Art. 33 Lebensräume) sowie Bezeichnung im Zonenplan Landschaft.
- Raumsicherung und Aufwertung der Fließgewässer: Entlang des Bipperkanals wird grundeigentümergebunden ein Uferschutzstreifen ausgedehnt.
- Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung ist im Zonenplan Landschaft als Hinweis aufgeführt.
- Die restlichen Inhalte des Regionalen Landschaftsentwicklungskonzeptes werden im bestehenden Teilrichtplan Ökologische Vernetzung geregelt.

8.3 Überprüfung der schutzwürdigen Landschaften/Flächen/Objekte im Zonenplan Landschaft

Die Überprüfung der Landschaft erfolgt nach der Arbeitshilfe-/tabelle „Schutzwürdige Landschaften/Flächen/Objekte in der kommunalen Landschaftsplanung“ (Stand März 2010) vom Amt für Gemeinden und Raumordnung. Alle Inhalte wurden anhand der übergeordneten Plangrundlagen und Inventare sowie durch Fachpersonen mit guten Lokalkenntnisse vor Ort überprüft und nachfolgend aufgezählt:

- Bundesinventar der Moorlandschaften: In Niederbipp keine vorhanden.
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete): In Niederbipp keine vorhanden.

- Landschaftsschutz- und -schongebiete gemäss regionalen Richtplänen: Daten aus RegioGIS übernommen, Abgrenzung des Schutzgebietes vor Ort überprüft und auf lokale Gegebenheiten von Niederbipp angepasst, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Landschaftsschutzgebiet).
- Weitere Landschaften von besonderer Schönheit: Anhand einer Landschaftsanalyse (Orthofoto) und ergänzt durch Feldbegehung eines Lokalkenners wird eine Landschaft mit besonderer Schönheit definiert: Allemannengrab „Rütihof“. Das Ziel ist die Erhaltung und Aufwertung des wertvollen kulturellen Allemannengrabs. Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum).
- Bedeutende öffentliche Aussichtspunkte/Aussichtslagen: Daten aus dem Regionalen Landschaftsentwicklungskonzept übernommen, Standorte ergänzt durch Befragungen von Lokalkennern, Ziel ist das Erhalten und Aufwerten der bedeutenden Aussichtspunkte sowie die Bereitstellung angemessener Infrastrukturanlagen. Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festsetzung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum).
- Wildschutzgebiete: Nach Befragung des Wildhüters, in Niederbipp keine vorhanden.
- Seen, Fließgewässer: Daten aus GeoPortal übernommen, Gewässer unterschieden nach: Offenes Fließgewässer/eingedoltes öffentliches Gewässer/stehendes Gewässer, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Bauabstand Fließgewässer, Lebensraum).
- Weiher: In Niederbipp keine vorhanden.
- Ufervegetation: Fließgewässer mit Uferschutzstreifen entlang des Bipperkanals, Überprüft durch Lokalkenner, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum).
- Quellfluren: In Niederbipp keine vorhanden.
- Hecken / Feld- und Ufergehölze: Überprüft durch Lokalkenner, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum). Obwohl Feld- und Ufergehölze sowie

Hecken bundesrechtlich geschützt sind, werden sie im kommunalen Zonenplan Landschaft trotzdem dargestellt. Diese Massnahme verdeutlicht die Bedeutung dieser Elemente für das Orts- und Landschaftsbild von Niederbipp.

- Hoch- und Übergangsmoore: In Niederbipp keine vorhanden.
- Flachmoore/Feuchtgebiete von regionaler und nationaler Bedeutung: In Niederbipp keine vorhanden.
- Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung: Daten aus RegioGIS übernommen, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum).
- Artenreiche Wiesen (und Weiden) trocken bis feucht: Nach Überprüfung durch Lokalkenner in Niederbipp keine vorhanden.
- Hochstammobstgärten/Alleen: Überprüft durch Lokalkenner, Ziel ist die ökologisch wertvollen Hochstammobstgärten und Alleen zu erhalten und zu schützen sowie die Pflege zu unterstützen, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (erhaltenswerte Hochstammobstgärten und Alleen).
- Einzelbäume: Markate Einzelbäume wurden durch Lokalkenner überprüft, Einzelbäume unterscheiden sich nach Kategorie I und II. Bäume der Kategorie I sind absolut geschützt. Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement.
- Trockensteinmauern: Überprüft durch Lokalkenner, Ziel ist das Erhalten und Aufwerten der Trockensteinmauern als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensraum).
- Wichtige Einstandsgebiete, Wildwechsel, spez. Lebensräume für Tiere: In Niederbipp keine vorhanden.
- Seltene Waldgesellschaften: Überprüft durch Lokalkenner, Sicherung im Zonenplan Landschaft unter Festlegung sowie mit Bestimmungen im Baureglement (Lebensräume)

- Altholzbestände, gestufter Waldrand/Waldvorland, Bestockte Weiden (Wytweiden), Rebberge, Ruderalstandorte/Brachflächen/Wildkrautfluren im Siedlungsgebiet: Durch Feldbegehung eines Lokalkenners überprüft. In Niederbipp keine vorhanden.

8.4 Teilrichtplan Ökologische Vernetzung

In der Region Oberraargau wurde im Jahr 2005 ein Teilrichtplan Ökologische Vernetzung (Teilregion 1: Niederbipp) erstellt. Der Teilrichtplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevisionsarbeiten nicht angepasst und bleiben unverändert bestehen.

9 Überarbeitung Baureglement

9.1 Ausgangslage und Zielsetzung

9.1.1 Das neue Musterbaureglement (MBR 2006)

Als Unterstützung für Gemeinden und Planer werden vom Amt für Gemeinden und Raumordnung in unregelmässiger Folge sogenannte „Arbeitshilfen für die Ortsplanung“ veröffentlicht. Sie behandeln ein aktuelles Thema der Raumplanung im Kanton Bern und sollen den kommunalen Behörden, Bauherren und Planungsfachleuten aufzeigen, wie eine Aufgabenstellung zweckmässig gelöst werden kann. Im Jahr 2006 ist eine neue Arbeitshilfe „Musterbaureglement“ erschienen. Das Baureglement von Niederbipp wird nach dem neuen Musterbaureglement aufgebaut und erstellt. Folgende Leitgedanken bestimmten den Inhalt:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sowie Strassen- und Waldabstandsvorschriften, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Kommentarspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Zuständigkeitsvorschriften werden in das Organisationsreglement der Gemeinde verwiesen.
- Aufnahme in das neue Baureglement haben folglich nur Inhalte gefunden,
 - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben ist,
 - die von einem hinreichenden öffentlichen Interessen gedeckt sind,
 - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.

Der Aufbau des neuen Baureglementes folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass und wie (Baupolizeivorschriften), unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden. Begriffe und Messweisen inkl. grafische Darstellung befinden sich im Anhang. Beim Aufbau wird weiter die Sicht «von innen nach aussen» angestrebt. Das heisst den Regelungen betreffend das bebaute Gemeindegebiet folgen solche, der eher ästhetisch motivierten Landschafts-

pflege vor jenen des eigentlichen Natur- und Landschaftsschutzes. Das neue Baureglement ist zweispaltig gegliedert:

- Artikel (normativer Inhalt, durch das für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung zuständige Organ zu beschliessen).
- Hinweis- und Kommentarspalte (erklärender Inhalt des Gemeinderates, periodisch zu prüfen und anzupassen, insbesondere Verweise).

Mit Hinweisen wird auf Verknüpfungen mit anderen Vorschriften, auf weitere Vorschriften mit ähnlichem Inhalt sowie auf Weisungen, Merkblätter oder Fachinstanzen aufmerksam gemacht. Kommentare, Pläne und Skizzen tragen zum Verständnis einzelner Begriffe oder Vorschriften bei und liefern unvollständige Aufzählungen von Kriterien und Beispielen.

9.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt dazu, dass die entsprechenden Bestimmungen, Begriffe, Definitionen und Messweisen nicht nur in allen Kantonen verschieden sind, sondern sich auch noch von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden. Dies deshalb, weil eine grosse Zahl von Kantonen eine ausgeprägte Gemeindeautonomie kennt. So ist beispielsweise die Gebäudehöhe in der Schweiz 26-mal unterschiedlich definiert, während es rund 2'000 Versionen der 3-geschossigen Wohnzone gibt. Weil diese kleinräumige Gesetzgebung den heutigen Bedürfnissen in keiner Art und Weise mehr genügt, beschloss die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) anlässlich der Hauptversammlung vom 22.09.2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Ziel der IVHB ist es, in einem ersten Schritt 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhe, Abstände, Nutzungskoeffizienten ect. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen. Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das Interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung ist im Entwurf vorhanden und trägt den Titel „Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)“. Im Entwurf dieser Verordnung

wird in Art. 33 festgehalten, dass die bernischen Gemeinden ihre Grundordnung bei der nächsten Teilrevision den Bestimmungen dieser Verordnung anpassen müssen. Es ist vorgesehen, dass der Regierungsrat des Kantons Bern die BMBV auf den 1. Juni 2011 in Kraft setzen wird.

Die neuen harmonisierten Baubegriffe werden ins Baureglement von Niederbipp übernommen und eingebaut. Insbesondere im Kapitel Masse und Messweisen werden die neuen Definitionen geregelt und beschrieben.

9.1.3 Zielsetzung der Überarbeitung Baureglement

- aktualisieren
- vereinfachen und öffnen (Energie, Gestaltungsgrundsätze, Zonenbestimmungen, Schutzbestimmungen)
- überprüfen der Zonen mit Planungspflicht und der Zonen für öffentliche Nutzungen
- integrieren neuer Vorschriften (z.B. Weilerzone)
- anpassen der Anhänge
- verständlicher Formulieren und Gestalten des Baureglementes

9.1.4 Zu prüfende Elemente bei der Überarbeitung des Baureglementes

Das alte Baureglement vom 01. Oktober 1993 enthält über weite Strecken zeitgemässe und praktikable Bestimmungen. Gestützt auf die Erfolgskontrolle - wo wurden Ausnahmen erteilt, welche Vorschriften haben sich als nicht praxistauglich erwiesen - hat sich der folgende Handlungsbedarf ergeben:

- Formeller Umbau des alten Baureglementes vom 01. Oktober 1993 auf das neue Musterbaureglement des Kantons Bern (MBR 2006)
- Formeller Umbau des alten Baureglementes vom 01. Oktober 1993 auf die neuen Vorschriften und Definitionen der „Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)“ des Kantons Bern
- Ablösung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)
- Einführung von Vorschriften im Umgang mit Antennen
- Überprüfung und Ergänzung der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
- Einführung von Weilerzonen „Leen“ und „Walde“
- Anpassung der baupolizeilichen Masse auf den neusten Stand (Verdichtung)

9.2 Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

Gemäss den neuen Hauptkapiteln des neuen Musterbaureglementes sind die wichtigsten Änderungen nachfolgend aufgelistet und kurz beschrieben.

Anpassung Artikel 2: Mass der Nutzung

- Verzicht auf die Überbauungsprozente
- Definition baupolizeilicher Masse für die Kernzone A und B
- neue Definition von Klein-, An-, Unterirdischen- und Unterniveaubauten
- Definition Gesamthöhe und Gesamthöhe Attika
- Verlängerung der Gebäudetiefe (GT) in der Wohnzone 1 (W1) und der Wohnzone 3 (W3)
- Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in der Arbeits- und Industriezone

Neuer Artikel 4: Weilerzone (WEZ)

- Die Umnutzung der bestehenden Hauptgebäude für Wohnungen steht im Vordergrund. Die Qualität der ausserordentlich schönen Ortsbilder mit ihren prägenden Aussenräumen wird erhalten.

Ergänzung Artikel 9: Bauten auf Bahnhofareal

- Für betriebsfremde Bauten und Anlagen muss auf dem Bahnhofareal neu eine Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG erstellt werden.

Ergänzung Artikel 11: Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

- ZöN Nr. 1: "Spital": Neubauten richten sich nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Kernzone A. Weitergehende Bauten und Anlagen bedürfen einer Überbauungsordnung. Neubauten und wesentliche Umbauten sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Die Parkplätze sind zu begrünen.
- ZöN Nr. 2: "Altersheim": Bauliche Erweiterungen können nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone A (KA) vorgenommen werden.
- ZöN Nr. 4: "Friedhof": Bauliche Erweiterungen können nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone 2 (M2) vorgenommen werden.
- ZöN Nr. 6: "Räberhus/Gemeindehaus/Räberstöckli": Bauliche Änderungen können nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone 3 (M3) vorgenommen werden.

- ZöN Nr. 7:“Katholische Kirche“: Für Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone 2 (M2).
- ZöN Nr. 8:“Kinderspielplatz“: Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Es gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2k.
- ZöN Nr. 9:“Schul- und Sportanlagen Gehrengasse“: Bauliche Erweiterungen können nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone A (KA) vorgenommen werden.
- ZöN Nr. 11:“Sport- und Freizeitnutzung Bärenboden“: Neue ZöN für Sport- und Freizeitnutzungen im Gebiet Bärenboden. Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Es gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.

Ergänzung Artikel 12: Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- Die Zonen mit Planungspflicht ZPP „Rützelen“, ZPP „Widenacker“, ZPP „Galgacker“ sowie ZPP „Hofacker“ werden aufgelöst.
- Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 „Zone für Asphaltaufbereitung“ bezweckt die gewerbsmäßige Belags- und Kiesaufbereitung. Es sind Neubauten mit einer max. Gebäudehöhe von 45.00 m zugelassen.

Neuer Artikel 14: Grundsatz

- Hier werden die allgemein gültigen Kriterien für die gute Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild beschrieben.

Neuer Artikel 16: Aussenraumgestaltung

- Hier wird die Aussenraumgestaltung der privaten Aussenräume, insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge, geregelt. Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume einzureichen.

Anpassung Artikel 17: Dachgestaltung

- Die Dachform ist neu frei. Die Neigung der Hauptdachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern darf neu nicht mehr als 45 Grad a.T. betragen.

Anpassung Artikel 18: Attika

- Das Attikageschoss kann neu auf max. 1 Seite fassadenbündig angeordnet werden. Der Dachvorsprung kann auf höchstens einer Seite um max. 1.5 m über das max. zulässige Gebäudevolumen herausragen.

Neuer Artikel 19: Bauweise in der Landwirtschaftszone

- Der Strukturwandel in der Landwirtschaft bedingt neue Volumetrien und Bauweisen. Diese Bauten und Anlagen sollen zugelassen werden, haben aber gewisse Kriterien zu erfüllen bezüglich:
 - Bezug zum Orts- und Landschaftsbild
 - gestalterische Anforderungen (Gebäude, Umgebung)
 - Erschliessung
 - betriebliche Aspekte

Neuer Artikel 20: Antennen

- Wegen ihrer Besonderheiten wirken sich Antennenanlagen als Infrastrukturbauten besonders auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Art. 22 soll sicherstellen, dass Antennenanlagen möglichst dort gebaut werden, wo sie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unbedenklich sind. Art. 22 trägt aber auch den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern Rechnung und lässt unter gewissen in den Absätzen 4, 5, 7 und 8 genannten Bedingungen Antennenanlagen auch an anderen Standorten zu. Unter Umständen bleibt zudem auch der Weg über eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG offen.

Neuer Artikel 21: Fachinstanz

- In abschliessend bezeichneten Fällen wird bei Gestaltungsfragen eine unabhängige Fachinstanz konsultiert. Die Fachinstanz wird durch die Baukommission unter Beizug des Ortsplaners, des Berner Heimatschutzes und der kantonalen Denkmalpflege wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Neuer Artikel 22: Energie

- Mit der aktuell gültigen kantonalen Energieverordnung (2009) sind die Energieanforderungen an alle Neu- und Umbauten im Kanton Bern deutlich strenger geworden. Bauten müssen daher auch ohne Zutun einer Ge-

meinde (natürlich ausser dem korrekten Vollzug) weitgehend umweltschonend gebaut oder saniert werden.

- In geeigneten Zonen mit Planungspflicht wird mit allen möglichen Mitteln z.B. Überbauungsordnung speziell eine umweltschonende Energieversorgung und -nutzung eingefordert. Kommunale Energiekonzepte insbesondere ein künftiger Richtplan Energie sind zu berücksichtigen (Wärmeverbände mit Nutzung von Abwärme und/oder erneuerbarer Energie, gegebenenfalls Verpflichtung zu einem bestimmten Energieträger in einer definierten Nutzungszone etc.).

Neuer Artikel 23: Baudenkmäler

- Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Betreffend Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Neuer Artikel 25: Bauen in Gefahrengebieten

- Neu werden im Baureglement in Art. 26 die Gefahrengebiete, welche im Zonenplan Landschaft eingetragen sind, geregelt. Die Formulierungen entsprechen vollumfänglich den kantonalen Vorgaben.

Neuer Artikel 34: Lebensräume

- Wichtige Lebensräume wie Fliessgewässer, Trockenstandorte, Feldgehölze usw. werden definiert. Dazu werden die jeweiligen Schutzziele sowie besondere Vorschriften formuliert.

Neuer Artikel 36: Ersatzmassnahmen

- Im Art. 37 wird definiert, dass bei Beeinträchtigungen oder Beseitigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen hat.

Neuer Artikel 37: Definition der Baubegriffe

- Im Artikel 38 wird beschrieben, dass sich die im Baureglement verwendeten Baubegriffe nach den Definitionen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), vom 1. Juni 2011, richten.

Neuer Artikel 40: Gesamthöhe

- Neu wird die Firsthöhe durch die Gesamthöhe abgelöst. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Neu gibt es eine Gesamthöhe und eine Gesamthöhe Attika.
- Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains.

10 Planerlassverfahren

10.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 03. Februar bis 07. März 2011. Während der Mitwirkungsfrist fand in Niederbipp eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie eine betreute Ausstellung statt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (GPS Niederbipp / Richtplan (Gemeinde-Positionierungs-System 2020/30/40), Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft, Baureglement sowie Erläuterungsbericht) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden.

10.1.1 Überblick und Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

Insgesamt wurden fristgerecht 110 Eingaben abgegeben (siehe Anhang 14: Mitwirkungsbericht vom 09. Mai 2011).

Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben zum:

a) GPS Niederbipp / Richtplan (Gemeinde-Positionierungs-System 2020/30/40)

1. Im GPS ist die weitere Entwicklung der öffentlichen Nutzungen in Niederbipp nur unscharf skizziert.
2. Niederbipp und Oensingen sollen nicht zusammenwachsen. Das Vorranggebiet Siedlung R2 zwischen Niederbipp und Oensingen ist zu trennen.
3. Das Siedlungsgebiet am Berghang soll nur sehr zurückhaltend ausgeweitet werden.
4. Der Intensivlandwirtschaftsbetrieb Bösiger ist in Anbetracht des bestehenden Betriebs und der genehmigten Erweiterung, nicht als temporäre Nutzung zu bezeichnen.

b) Zonenplan Siedlung

1. Die Burgergemeinde plant eine Vergrößerung der Werkhofzone für eine Erweiterung des Forstwerkhofes.
2. Die ausgezonten Gebiete (z.B. ehemals ZPP 5 Hofacker) sollten genutzt werden.
3. Das Vorhaben (Hochhaus) ist zu unterstützen. Die beschriebene hohe ortsbauliche und architektonische Qualität soll durch einen Architekturwettbewerb unter lokal oder regional tätigen Architekturbüros (anonym, offenes Verfahren oder selektives Verfahren) ausgelobt werden.

4. Abgelehnt wird die geplante ZPP 3 mit Zulassung eines bis zu 30.00m hohen Gebäudes.
5. Nach mehrmaliger Prüfung der ZPP 3 sowie nach erneuten Gesprächen mit den Grundeigentümern wurde ersichtlich, dass der Perimeter der ZPP 3 um die Liegenschaft GB 145 erweitert werden soll.
6. In den Interessengebieten für Kiesabbau sollen keine Nutzungen zugelassen werden, welche den späteren Abbau verhindern könnte.
7. Die aktuellen Autogewerbenutzungen sind entlang der Kantonsstrasse zu verunmöglichen, der reine Autohandel ist in die Industriezonen und nicht in die Wohn- und Gewerbezone zu lenken.
8. Die Mehrheit befürwortet die Weilerzone und es besteht Interesse. Die Weilerzone Walden ist mehrheitlich unumstritten. Die Weilerzone Leen beeinflusst die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe in der Entwicklung negativ. Die Abgrenzung soll geprüft werden.
9. Die Liegenschaften GB 355 und 2079 sollen von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont werden. So könnte in Zukunft ein vernünftiges Wachstum der Carosserie Gabi AG stattfinden.
10. Die Liegenschaften GB 1381 und 1413 sind über die ganze Fläche in die Erhaltungszone einzuzonen.
11. Aufgrund des Anlagealters und der stetig wachsenden Industriezone, muss die elektrische Anlage auf GB 1696 verstärkt und erweitert werden.
12. Die Liegenschaft GB 1964 ist in der Gewerbezone zu belassen

c) Zonenplan Landschaft

1. Vor ca. 20 Jahren, anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde, vertreten durch die Orts- und Landschaftsschutzkommission, ca. 50 Bäume überall im Dorf gepflanzt. Dies gilt es weiterzuführen.
2. Inhalt des Teilrichtplans ökologische Vernetzung aus dem Jahre 2005 sind insbesondere die Vernetzungskorridore zwischen den Jura-Südfuss Gemeinden. Um die Siedlungstrennung zu bewahren, muss der Zonenplan um ein entsprechendes Instrument ergänzt werden.

d) Baureglement

1. In den Vorschriften der ZPP 5 „Stockmatte“ sind Aufbereitungsanlagen auch als nicht zugelassen aufzulisten. Grund dafür ist der Ausschluss von Firmenansiedlung mit Geruchsbelästigung.
2. Im Gebiet der Zone mit Planungspflicht ZPP 3 wird nur ein Haus mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität begrüsst.

e) Verkehr: Betriebs- und Gestaltungskonzept, Verkehrsberuhigungen

1. Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrassen: Zu den Kantonsstrassen wurden einzelne Eingaben gemacht, welche meist noch zusätzliche Massnahmen fordern, der Grundsatz der Umgestaltung wurde aber nicht in Frage gestellt.
2. Umfahrung: Verschiedene Eingaben wurden zu den Umfahrungsvarianten formuliert. Neben allgemeinen Aussagen wie z. B. Verlegen der Linienführung entlang der Autobahn oder auch totaler Verzicht, wurden auch ortsspezifische Anpassungen formuliert.
3. Tempo-30-Zonen: Es wurden zusätzliche Gebiete, bis zur flächendeckenden Umsetzung, gefordert.
4. Der Schleichverkehr, insbesondere auf den Flurwegen, wird als Problem angeschaut. Es werden Massnahmen wie z. B. Fahrverbote gefordert.

10.1.2 Die wichtigsten Änderungen zur baurechtlichen Grundordnung

Nachfolgend sind die wichtigsten Entscheide zu den Mitwirkungseingaben aufgeführt:

a) GPS Niederbipp / Richtplan (Gemeinde-Positionierungs-System 2020/30/40)

1. Der Gemeinderat prüft den Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen.
2. Die Entwicklung für Arbeitsnutzungen ist bewusst auf den Standort zwischen Niederbipp und Oensingen gelenkt (überregionaler, regionaler und lokaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten). Somit wird ermöglicht, dass sich die Entwicklung auf einen zentralen Punkt konzentriert. Eine Entwicklung des Arbeitsgebietes bedingt (langfristig) gezwungenermassen eine Schliessung des Siedlungsgebietes. Im GPS wird jedoch bewusst zwischen Niederbipp und Oberbipp ein Landschaftskorridor R6 definiert. Dieser wird im Zonenplan Landschaft infolge der Auswertung der Mitwirkung zudem mit einem Vernetzungskorridor grundeigentümerverbindlich gesichert. Somit wird die ökologische Vernetzung gesichert und ein Zusammenschluss der beiden Ortschaften verhindert.
3. Die Siedlungsentwicklung Wohnen von Niederbipp konzentriert sich bewusst auf das Entwicklungsareal E2 „Bauen am Hang“. Die übrigen Siedlungsgebiete werden mit der Siedlungsbegrenzung K7 klar definiert und begrenzt. Die Entwicklung erfolgt massvoll und gemäss der Wohnbaulandkapazität des Massnahmenblatts A_01 des kantonalen Richtplans.
4. Die Erweiterung des Betriebs Bösiger wird im GPS dargestellt und mit Intensivgemüsebau bezeichnet.

b) Zonenplan Siedlung

1. Der Perimeter der Werkhofzone wird angepasst. Die Zone wird in nördlicher Richtung verlängert, jedoch in der Breite verkleinert.
2. Infolge der Nähe zur ASM Bahnlinie, der Lärmsituation sowie der schwierigen und kostspieligen Erschließung ist eine Bebauung auf der ehemaligen ZPP 5 „Hofacker“ problematisch. In den Bestimmungen der alten ZPP war in diesem Gebiet eine Arbeitsnutzung und nicht eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Gemeinde will die Arbeitsnutzungen bewusst auf den bestehenden Standort zwischen Niederbipp und Oensingen konzentrieren und lenken.
3. Die Gemeinde fordert ein qualitätssicherndes Verfahren (ZPP 3 „Brauischür“).
4. Die Gemeinde legt den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die innere Verdichtung und nicht auf die Erweiterung des Siedlungsgebietes. In diesem Sinne bietet sich ein zentral gelegenes Entwicklungsareal wie die „Brauischür“ für eine verdichtete Bebauung an. Die umliegende bauliche Struktur ist bereits heute zum Teil sehr „massig“, wie z.B. die beiden südwestlich angrenzenden Liegenschaften. Niederbipp gestaltet bewusst ein neues Zentrum im Ortskern. Mit einem qualitativen Verfahren kann die ortsbauliche und architektonische Qualität sichergestellt werden. Das Gebiet liegt zentral und gut erschlossen, mittig im Dorf (öV-Anbindung, kurze Fusswege). Bedarf an Erdgeschossnutzungen wie z.B. für eine Drogerie oder einen Zahnarzt sind vorhanden.
5. Der Perimeter der ZPP 3 wird auf die Liegenschaft GB 145 erweitert und im Zonenplan Siedlung angepasst. Die Gemeinde fordert ein qualitätssicherndes Verfahren.
6. Das Vorranggebiet Kiesabbau R4 wird im GPS in nördlicher Richtung erweitert.
7. Reine Occasionwagen Verkaufsplätze sollen entlang der Hauptverkehrsachsen in der Mischzone nur noch bedingt zugelassen werden. Verkaufsplätze für Autohandel sind nur in unmittelbarer Nähe eines aktiven Autogewerbebetriebs zugelassen. Das Baureglement wird in Art. 1 ergänzt: „Verkaufsplätze für Autohandel entlang der Hauptverkehrsachsen sind nur in unmittelbaren Nähe eines aktiven Autogewerbebetriebes zugelassen.“
8. Die Abgrenzung der Weilerzonen wird geprüft und wo nötig angepasst. Zwei Landwirtschaftsbetriebe (GB 2081 in Leen und GB 1188 in Walden) werden in der Landwirtschaftszone belassen.
9. Die Liegenschaft GB 355 und 2079 kann nicht eingezont werden, da eine Inselzone entsteht. Neue Zonen können nur angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet eingezont werden.

10. Das Siedlungsgebiet soll im Bereich des „Walliswilweg“ nicht ausgedehnt und erweitert werden. Demnach wird keine Erweiterung der Erhaltungszone ins Auge gefasst.
11. Im Zonenplan wird eine neue Zone für öffentliche Nutzungen definiert. Zweck: Infrastrukturanlagen für Elektrizität.
12. Das bestehende Gewerbegebiet „Stockacker“ wurde über Jahre hinweg nicht bebaut und wird u.a. aufgrund dessen ausgezont. Aufgrund einer gesamtheitlichen Arbeits-, Gewerbe- und Industrieplanung legt die Gemeinde Niederbipp den Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzungen auf die bestehenden Gewerbe- und Industriezonen zwischen Niederbipp und der Gemeinde Oensingen (Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten von kantonaler und regionaler Bedeutung).

c) Zonenplan Landschaft

1. Die Gemeinde bestimmt eine zuständige Person für die weiterführende Planung betreffend Landschaft und insbesondere der Bewirtschaftung/Kontrolle/ Ergänzung von Bäumen.
2. Im GPS wird zwischen Niederbipp und Oberbipp bewusst ein Landschaftskorridor R6 definiert. Dieser wird im Zonenplan Landschaft als Vernetzungskorridor grundeigentümerverbindlich gesichert.

d) Baureglement

1. In den Bestimmungen zur ZPP 5 „Stockmatte“ werden Aufbereitungsanlagen ausgeschlossen.
2. Im Zuge der Verhandlungen und den baulichen Entwicklungen im Gebiet der Zone mit Planungspflicht ZPP 3 „Überbauung Brauschür“ kann die Gemeinde z.B. in einem Infrastrukturvertrag mit den Grundeigentümern/ Entwicklern ein qualitätssicherndes Verfahren (Architekturwettbewerb) fordern und verbindlich festlegen. Somit kann eine ortsbauliche und architektonische Qualität sichergestellt werden.

e) Verkehr: Betriebs- und Gestaltungskonzept, Verkehrsberuhigungen

1. Am Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrassen wird festgehalten.
2. Der Freihaltekorridor für die Umfahrung wird im Zonenplan Siedlung auf die südliche Autobahnseite verlegt. Entlang der Autobahn wird ein Korridor von 80 m sichergestellt, in welchem keine Bauten und Anlagen zugelassen sind.
3. An den bisherigen Tempo 30 Zonen wird festgehalten.
4. Einzelne Massnahmen insb. zum Fussverkehr werden näher geprüft.

10.2 1. Vorprüfung vom 07. September 2011 mit Ergänzungsschreiben vom 15. September 2011

Am 8. Juni 2011 wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. September 2011 weist das AGR auf Änderungen und Anpassungen hin, welche für eine genehmigungsfähige Planung nötig sind.

Folgende wichtige Anpassungen, gegliedert nach Themenliste des Vorprüfungsberichtes, wurden vorgenommen resp. neu erarbeitet (*Text kursiv AGR*):

10.2.1 Wohnen: Bauzonengrösse und Neueinzonungen

Bauzonengrösse Wohnen:

Anrechenbar sind Baulandreserven in der Grösse von 500 m² und mehr, was etwa einem Bauplatz entspricht. Sobald auf einem Bauplatz ein bewilligtes Projekt in Umsetzung ist, resp. das Schnurgerüst abgenommen ist, sind die Flächen nicht mehr anrechenbar. Zeitpunkt der Anrechnung ist die Genehmigung der Ortsplanung.

Ebenfalls müssen (Teil)Parzellen, welche infolge Böschungen, Geometrie, Bauabstände etc. unüberbaubar sind, nicht den Bauzonenreserven Wohnen angerechnet werden.

Die Bauzonenreserven Wohnen sind bei Bedarf nochmals zu überprüfen.

Der Kapazitätsnachweis Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01 wird präzisiert und im Erläuterungsbericht als gedruckter Anhang (Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten mit Übersichtsplan 1:5'000) eingebaut. Der Erläuterungsbericht wird zudem im Kapitel 5 entsprechend angepasst.

10.2.2 Arbeiten: Bauzonengrösse, Ein- und Auszonungen

Bauzonengrösse:

Wir stellen fest, dass die Bedarfsermittlung für lokale Bedürfnisse sowie die Bauzonenreserven Arbeiten im Erläuterungsbericht nicht thematisiert werden. Diese sind zu ermitteln und im Erläuterungsbericht offen zu legen.

Der Kapazitätsnachweis Arbeiten wird erhoben und im Erläuterungsbericht als gedruckter Anhang (Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten mit Übersichtsplan 1:5'000). Zudem wird im Erläuterungsbericht unter dem Kapitel 5 der lokale Bedarf für Arbeitsnutzungen thematisiert resp. quantifiziert.

Entwicklungskonzept Arbeiten / GPS:

Das GPS Niederbipp / Richtplan könnte als kommunales Entwicklungskonzept genutzt werden, was jedoch für die einzelnen Entwicklungsgebiete Arbeiten eine Abstimmung unter den raumwirksamen Tätigkeiten und Abklärungen über deren Auswirkungen bedingt (vgl. dazu Kommentar unter Kap. 3.6).

Das entsprechende Massnahmenblatt G_K2 (Vorranggebiet Arbeiten) im GPS sieht den Plan Siedlungsentwicklung 2030 nicht als Entwicklungskonzept im Sinne des kant. RP MB A_05 vor.

Wir regen an, das GPS dahingehend zu präzisieren, so dass die Voraussetzungen gegeben sind ausserhalb der vorliegenden OP-Revision kleinere Ein- und Umzonungen für die Arbeitsnutzung zu tätigen. Mit diesem Instrument kann ein gewisser Spielraum geschaffen werden, um auf zukünftige Bedürfnisse flexibler reagieren zu können.

Das GPS soll als klassischer kommunaler Richtplan (Entwicklungskonzept) im Sinne des kant. RP MB A_05 genutzt werden. Daher wird das GPS formell sowie inhaltlich dahin angepasst (siehe Kap. 3.6). Es soll möglich sein, ausserhalb der vorliegenden OP-Revision kleinere Ein- und Umzonungen für die Arbeitsnutzung zu tätigen. Das GPS wird zudem auf das RGSK abgestimmt.

Aufhebung ZPP Nr. 5 „Stockmatte“:

Die Einzonung der „Stockmatte“ ist raumplanerisch richtig und vertretbar. Das fragliche Gebiet wurde denn auch mit Entscheid der JGK vom 21. April 2011 in das kantonale ESP-Programm (Profil ESP-A) aufgenommen, da es im Interesse des Kantons liegt, die wirtschaftliche Entwicklung an den dafür best geeigneten Standorten zu fördern. Aufgrund des negativen Volksentscheids, gehen wir jedoch davon aus, dass diese Einzonung nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision sein wird. Der Status als ESP-A wird aufgrund der kantonalen Interessen und der Entwicklungsabsichten GWO nicht in Frage gestellt.

Die ZPP Nr. 5 „Stockmatte“ ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die weiteren Planungsschritte werden unter der „Projektentwicklung GWO“ erfolgen.

Auszonung Gewerbezone (G) in Landwirtschaftszone (LWZ), Parz. Nr. 381, 382, 563, 574, 1211, 1963, 1964):

Diese unüberbaute Gewerbezone liegt am Siedlungsrand; mit der Auszonung entsteht keine Siedlungslücke.

Die angestrebte Konzentration von Arbeitsnutzungen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Niederbipp und Oensingen entspricht ebenfalls den Entwicklungsabsichten GWO.

Diese Rückführung in die LWZ wird begrüsst.

Wir regen an zu prüfen, ob für den bestehenden Betrieb auf Parz. Nr. 616 kurz- bis mittelfristig Ausbauabsichten bestehen. Eine entsprechende Ausdehnung der Arbeitszone A in westlicher Richtung könnte vielleicht angebracht sein.

Die Gemeinde hält an der Auszonung der Parz. Nr. 381, 382, 563, 574, 1211, 1963 und 1964 fest. Nach einer erneuten Abklärung wird ersichtlich, dass für den bestehenden Betrieb auf Parz. Nr. 616 kurz- bis mittelfristig keine Ausbauabsichten bestehen. Zudem bestehen genügend Entwicklungsflächen für Aus- und Erweiterungsvorhaben.

Auszonung ZPP Nr. 5 „Hofacker“ (Teilgebiet Gewerbe) in Landwirtschaftszone (LWZ), Parz. Nr. 469, 1379, 345:
Gegen eine Aufhebung der ZPP haben wir nichts einzuwenden. Hingegen erachten wir eine Rückführung eines Teils dieser ZPP in die LWZ als nicht zweckmässig, da eine Siedlungslücke entsteht und gegen das Prinzip der Verdichtung nach Innen verstösst.

Dieses Gebiet mit dem öV sehr gut erschlossen (EGK D). Dieses direkt an die Bahnlinie angrenzende Areal scheint bei einer sinnvoller Anordnung und Ausrichtung der Bauten für Wohnnutzung geeignet, zumal die Bahn nördlich des Gebiets verläuft. Die Zuweisung in eine Mischzone M2 ist u.E. prüfenswert. Die daraus resultierende Bauzonenreserve Wohnen ist dem Wohnzonenbedarf anzurechnen. Wir denken, dass eine Mischnutzung dem bestehenden Betrieb (Gärtnerei) auf Parz. Nr. 469 besser entspricht als die LWZ.

Die Gemeinde hält an der Auszonung der Parz. Nr. 469, 1379 und 345 fest. Nach einer erneuten Prüfung und Abwägung einer Einzonung in eine Mischzone wird infolge der schwierigen Erschliessung, der unmittelbaren Nähe zur Bahn, der anzustrebenden Konzentration von Arbeitsnutzungen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Niederbipp und Oensingen, des bestehenden Gewerbebetriebs in der angrenzenden Arbeitszone im „Gässli“ und dem damit verbunden Verkehrsaufkommen resp. Lärm davon abgesehen, die Fläche in eine Wohn- oder Arbeitszone einzuzonen. Auf der Parzelle 469 befinden sich Gewächshäuser und keine eigentliche Gärtnerei.

10.2.3 Zonenzuweisung

Neueinzonung ZöN Nr. 12, Parz. Nr. 460 (teils), 1696:

Auf Parz. Nr. 1696 befindet sich eine Unterstation der Onyx Energie Netze. Uns liegen Informationen vor, wonach diese Station ausgebaut werden muss und mehr Fläche in Anspruch nehmen wird.

Die standortgebundene Anlage liegt heute im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Bei diesem LSG handelt es sich um eine landschaftsprägende Hangkante. Aufgrund der Ausrichtung der ZöN schliessen wir, dass die Erweiterung der Station auf der Nordseite stattfinden soll, was wir aus folgenden Gründen als problematisch erachten:

- *die Hangkante wird räumlich unterteilt und büsst seine Funktion als siedlungsgliedernden Freiraum ein;*
- *die Durchlässigkeit in Ost-West-Ausdehnung wird für Kleintiere reduziert;*
- *eine Landepiste für Modellflugzeuge wird tangiert (wie konnte überhaupt eine solche Anlage bewilligt werden?)*

Einer Einzonung können wir grundsätzlich zustimmen. Die Zonenabgrenzung ist jedoch nochmals zu überprüfen (GV).

Die Zonenabgrenzung der ZöN Nr. 12 wird im Zonenplan Siedlung den Bedürfnissen der Onyx angepasst und im Erläuterungsbericht beschrieben. Die Zone wird im nördlichen Bereich reduziert. Die Hangkante wird somit räumlich nicht unterteilt und büsst seine Funktion als siedlungsgliedernden Freiraum nicht ein. Die Durchlässigkeit in Ost-West-Ausdehnung wird für Kleintiere weiterhin gewährleistet.

Erweiterung Werkhofzone, Parz.Nr. 841 (teils):

Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Werkhofzone. Wir können dieser Einzonung grundsätzlich zustimmen. Fragen uns jedoch, weshalb die Werkhofzone nicht einer ZöN zugewiesen wird?

Die Gründe und Interessensabwägung für diese Zonenerweiterung sind im Erläuterungsbericht (Kap. 7.3) offen zu legen.

Aufgrund des nicht überbaubaren westlichen Grubenbereiches (3'375 m² liegen in der UeO 2 und können nicht überbaut werden) erfolgt ein Flächentransfer. Die Werkhofzone wird nordwestlich um 3'375 m² erweitert. Das Gebiet grenzt direkt an die Aarwangenstrasse und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Burgergemeinde ist in Besitz zweier Holzschnitzelheizungen und versorgt in der Gemeinde Niederbipp private und öffentliche Liegenschaften (z.B. Schule) mit Energie. Damit die Liegenschaften auch in Zukunft mit Energie versorgt werden können, braucht der Werkhof für die Lagerung der Holzschnitzel zusätzliche Lager- und Depo-niemöglichkeiten.

Neueinzonung ZPP Nr. 4 "Motocross-Trainingspiste Colas Grube" (Parz.Nr. 1010):

Die Colas Grube (Grubenareal) ist heute einer der vier permanenten Trainingspisten für Motocross im Kanton Bern. Eine zweijährige Betriebsbewilligung wird seit 1980 vom Kanton mit Auflagen erteilt. Die Anlage ist aufgrund ihres Ausmasses und ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt planungspflichtig und bedarf daher eines Nutzungsplanverfahrens mittels einer Überbauungsordnung (UeO und Umweltverträglichkeitsprüfung sind bereits in Erarbeitung).

Die Gemeinde will nun mit der Ausscheidung der ZPP den baurechtlichen Rahmen geben. Wir unterstützen dieses Vorgehen und können unter nachstehenden Vorbehalten dieser Einzonung zustimmen (GV):

- Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Erschliessung, Lärm, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, etc.) im Sinne von Art. 47 RPV sind im Erläuterungsbericht offen zu legen.
Gemäss Art. 13 Abs. 5 BR soll die Erschliessung über den Mossmattweg erfolgen; wie kann dies sichergestellt werden? Viele werden den kürzesten Weg von der Autobahn via Banngasse und Grabenmattweg oder Herrenzehntenweg nehmen (=> Fahrverbote?). Es ist auch darüber Auskunft zu geben.
- Die ZPP-Bestimmungen in Art. 13 Abs. 5 BR sind entsprechen den Forderungen des ANF zu ergänzen (vgl. Kap. 4.1, Baureglement).
- Der ZPP-Perimeter ist auf das bestehende Grubeareal zu reduzieren (ohne die Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird; reduziert auch die Beanspruchung von FFF). Ansonsten sind die Gründe und Interessensabwägung für eine Ausdehnung der Motocrossnutzung gegenüber der heutigen Situation im Erläuterungsbericht offen zu legen.

Die Gemeinde hat ein Planungsbüro mit der Erstellung einer Überbauungsordnung über die Colas-Grube respektive der Motocross-Trainingspiste beauftragt. Die UeO wird zur Zeit erstellt. Die Erhebung auf die Auswirkungen zu Raum und Umwelt (Erschliessung, Lärm, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, etc.) sind zeitintensiv. Daher wird die Überbauungsordnung als eigenständiges Geschäft, losgelöst von der Ortsplanungsrevision 2012, erstellt. Im Rahmen der def. Vorprüfung müssten zur ZPP Nr. 4 alle erforderlichen Nachweise erbracht werden. Dies ist nach dem angestrebten Terminplan nicht möglich, die Verzögerung der Ortsplanungsrevision 2012 ist zu gross. Daher wird die ZPP Nr. 4 aus dem Zonenplan Siedlung und dem Baureglement gelöscht.

Umzonung Zone für Kiesaufbereitung in ZPP Nr. 2 „Zone für Kiesaufbereitung“, Parz. Nr. 841 (teils):

Die Gemeinde beabsichtigt eine ZPP auszuschneiden aufgrund der Erhöhung der GH auf max. 45 m für Neubauten
Das Bauen in der ZPP setzt eine rechtsgültige UeO voraus.

Mit der ZPP wird sobald ein Bauvorhaben besteht die Planungspflicht ausgelöst, sofern es sich nicht um untergeordnete An-, Um- und Ausbauten handelt (Einzelvorhaben, Dispensentscheid Gemeinderat). Achtung: Eine ZPP darf nicht nach und nach mit Einzelvorhaben aufgefüllt werden.

Anstelle einer ZPP könnte u.E. die Regelbauzone auch dahingehend angepasst werden, dass Bauten nicht höher als 30 m zonenkonform sind. Auslöser für eine UeO wäre dann nur wenn eine Neubaute höher als 30 m geplant ist (vgl. Art. 19 und 20 BauG). Es würde sich dabei um eine UeO nach Art. 88 ff BauG (Beschluss GV) handeln.

Grundsätzlich können wir dieser Umzonung unter nachstehenden Vorbehalten zustimmen (GV):

- Die Auswirkungen der Höhenentwicklung von Gebäuden bis 45 m auf das Landschaftsbild ist im Sinne von Art. 47 RPV im Erläuterungsbericht offen zu legen.

Zudem ist der Perimeter der ZPP in Übereinstimmung mit der Zonenplanänderung vom 31.3.2010 (UeO „Überschüttung Ost“) zu bringen.

Im Erläuterungsbericht (Kap. 7.6, S.48) wird von max. 30 m hohen Bauten gesprochen. Bitte entsprechend anpassen.

Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Bipp Asphalt AG in Zukunft eine neue Anlage zu errichten, welche die erhöhten Anforderungen an die Herstellung von Mischgut und Energieeffizienz erfüllt. Um den heutigen Stand der Technik im Anlagebau bezüglich Materialfluss, Energieverbrauch und Unterhalt wirtschaftlich optimal nutzen zu können, wird eine Bauhöhe von 45.00 m notwendig.

In der Zone für Kiesaufbereitung sind nur Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 30.00 m möglich. Die Teilparzelle Nr. 841 (Bauten und Anlagen Bipp Asphalt) wird von der Zone für Kiesaufbereitung in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 „Zone für Asphaltaufbereitung“ umgezont. Die Fläche beträgt 13'983 m². Die neue ZPP Nr. 2 wird bewusst nur um die auszubauende Anlage gelegt, damit für allfällige Bauvorhaben in der Zone für Kiesaufbereitung keine Planungspflicht (UeO nach Art. 88 ff BauG) ausgelöst wird.

Umzonung Kernzone in ZPP Nr. 3 „Überbauung Brauischür“, Parz. Nr. 575, 1469, 145:

Im Bereich der Kreuzung Dürrmühlestrasse - Wydenstrasse ist eine ZPP vorgesehen, die nach Art. 13 Abs. 4 Bau-
reglement eine max. Gebäudehöhe von 30 m zulässt und auch den Vorplatz bzw. Rückraum der Gastwirtschaft
Brauerei einbeziehen soll. Das Vorhaben wird wie folgt beurteilt:

Abbruch K-Objekt:

Damit die ZPP umgesetzt werden könnte, müsste die erhaltenswerte Brauischür abgerissen werden. Ein Abbruch
einer erhaltenswerten Liegenschaft ist gemäss Art. 10b BauG nur dann zulässig, wenn die Erhaltung unverhält-
nismässig ist. Einem Neubau anstelle der Scheune kann die KDP aufgrund dieser Ausgangslage nicht zustimmen.
(GV)

Städtebauliche Beurteilung:

Die Liegenschaft Wydenstrasse 41 wie auch der Gasthof sind im kantonalen Bauinventar als erhaltenswerte K-
Objekte eingetragen. Sie liegen im Perimeter der Baugruppe B und sind ortsbaulich sehr wichtige Volumen. Ein
Neubau mit einer übergrossen Höhe an dieser Kreuzung wird von der KDP als nicht geeignet beurteilt, da dieser
Knotenpunkt für das bereits stark beanspruchte historische Ortsbild von erheblicher Relevanz ist.

Aus Sicht der KDP müsste nach einer geeigneten Umnutzung und Sanierung der Liegenschaft Ausschau gehalten
werden.

Anforderungen an höhere Häuser:

Gemäss Art. 20 BauG handelt es sich beim vorliegenden Vorhaben um ein höheres Haus. Somit ist zu prüfen, ob
die Voraussetzungen nach Art. 22 BauV erfüllt sind. Für eine abschliessende Beurteilung sind für nachstehende
Aspekte folgende Nachweise im Erläuterungsbericht zu erbringen (GV):

- Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen nur erstellt werden, wenn dafür wichtige Gründe vorliegen;
- Es dürfen keine klimatologisch-lufthygienischen nachteilige Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umgebung
entstehen (Gutachten erstellen);
- Wohnbauten dürfen nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden (Schattendiagramm er-
stellen).

Die Gemeinde plant im Zentrumsgebiet eine verdichtete Überbauung. Ein Abbruch der „Brauischür“ ist gemäss
Art. 10b BauG nur dann zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

Das Zentrumgebiet soll mit allen Beteiligten (u.a. Grundeigentümer, Gemeinde, kantonalen Denkmalpflege, Vertreter Oberingenieurkreis II, Architekt) entwickelt werden. Aufgrund des zeitintensiven Planungsprozesses erfolgt die Planung losgelöst von der Ortsplanungsrevision 2011. Die Parzellen Nr. 575, 1469 und 145 werden mit einer Planungszone belegt.

Die Planungszone soll die Realisierung eines höheren Hauses bezwecken.

Umzonung Wohn- und Gewerbezone (WG2) in Grünzone (GrZ), Parz. Nr. 514, 513 (teils):

Gemäss Aussage der Gemeinde wird die Parz. Nr. 514 aufgrund der ungünstigen Parzellenform, der Topographie sowie der schwierigen Erschliessung in eine GrZ umgezont.

Wir halten fest, dass (Teil)Parzellen, welche infolge Böschungen, Geometrie, Bauabstände etc. unüberbaubar sind, nicht den Bauzonenreserven Wohnen angerechnet werden müssen. Oder wird nicht aus diesen Gründen umgezont. Liegt ein tatsächliches Interesse an einer GrZ gem. Art. 79 BauG (Sicherung eines wertvollen Freiraums) vor, so fehlen im Erläuterungsbericht Überlegungen bzw. ein (Grünzonen)konzept zum Umgang mit ortstypischen Freiraumelementen wie Hostetten, Grünräume, Vorgärten, etc. bitte klären.

Der Zonenplan stimmt mit dem Erläuterungsbericht (Kap. 7.4, S.42) nicht überein. Im Zonenplan wird u.E. eine zweckmässigere Abgrenzung gezeigt als im Erläuterungsbericht. Dieser ist entsprechend anzupassen.

Aufgrund den topographischen sowie den schwierigen Erschliessungsverhältnissen ist das Areal nicht bebaubar. Somit hält die Gemeinde an der Grünzone auf der Parz. Nr. 514 und der Teilfläche der Parz. Nr. 513 fest (Beschluss Planungskommissions-Sitzung vom 14. September 2011).

10.2.4 Weilerzonen

Weilerzone „Leen“:

Aufgrund der Analyse im Erläuterungsbericht (Kap. 7.5.4, S. 45) scheinen die Voraussetzungen zur Schaffung einer Weilerzone nach Art. 33 RPV grundsätzlich gegeben zu sein. Einzig ist noch bei einer Begehung zu prüfen, ob die Hauptbaute auf der Parz. Nr. 1403 (aufgrund des höheren Abstandes) Teil des Siedlungsansatzes ist.

Die Beurteilung der Abgrenzung des Weilers ist in Bezug auf Parz. Nr. 1403 noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der Begehung vom 09. September 2011 mit dem AGR wurde festgestellt, dass die Hauptbauten auf Parz. Nr. 1403 und 263 durch eine markanten Geländekante einen grossen Abstand zum Weiler „Leen“ aufweisen und somit optisch wahrnehmbar nicht dem Weiler zugeordnet werden können. Die Parz. Nr. 1403 und 263 werden von der Weilerzone entfernt.

Weilerzone „Walde“:

Aufgrund der Analyse im Erläuterungsbericht (Kap. 7.5.4, S. 45) scheinen die Voraussetzungen zur Schaffung einer Weilerzone nach Art. 33 RPV grundsätzlich gegeben zu sein. Einzig ist noch bei einer Begehung zu prüfen, ob die Baute auf der Parz. Nr. 1436 (aufgrund des höheren Abstandes) Teil des Siedlungsansatzes ist.

Die Beurteilung der Abgrenzung des Weilers ist in Bezug auf Parz. Nr. 1436 noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der Begehung vom 09. September 2011 mit dem AGR, wurde festgestellt dass die Baute auf Parz. Nr. 1436 Teil des Siedlungsansatzes ist.

10.2.5 Richtplaninstrument: Gemeinde-Positionierungs-System (GPS)

Abstimmung RGSK - GPS:

Die Region weist in ihrer Stellungnahme auf Widersprüche zwischen GPS / Siedlungsentwicklung 2030 und RGSK hin: die im GPS verankerten Vorranggebiete G_K1 (Wohnen) und G_K2 (Arbeiten) stimmen nicht mit den in der RGSK-Planung vorgesehenen Vorranggebieten definitionsmässig und räumlich überein.

Da die Ortsplanung Niederbipp und das RGSK gleichzeitig zur Vorprüfung vorliegen, bedarf es einer Abstimmung der kommunalen Planung mit dem RGSK.

Das Richtplaninstrument als Gemeinde-Positionierungs-System, kurz GPS, definiert Ziele und Aufgaben zum Wohle der Gemeinde. Es basiert auf den Resultaten der Planungskommissionssitzungen, den gesammelten Unterlagen im Verlaufe des Planungsprozesses sowie dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK). Im weiteren wird die langfristige Siedlungsbegrenzung festgelegt. Die Siedlungsbegrenzung (K7) und die Abgrenzungen der Schwerpunktgebiete Wohnen (K1) und Arbeiten (K2) basieren auf dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK). Die Siedlungsbegrenzung im Bereich des alten, historischen Dorfcentrums von Niederbipp wird bewusst entlang des bestehenden Siedlungsrandes festgelegt. Die Landschaftskammer hält die Ansicht auf das schöne Ortsbild frei und stützt dieses. Im Gegenzug weicht die Siedlungsbegrenzung im Bereich Siedlungserweiterungsbereich „E4 Bauen am Hang, Im Feld/Haldenacker“ bewusst von der Siedlungsbegrenzung des RGSK ab. Das Entwicklungsgebiet „Bauen am Hang“ ist das zentrale Gebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung von Niederbipp (siehe Kapitel 6: Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten).

Vorranggebiet Wohnen (MB G_K1):

Gemäss Erläuterungsbericht (Kap. 5.2, S. 31) werden mit dem GPS die Siedlungsentwicklungsgebiete aus heutiger Sicht definiert. Weiter sollen Einzonungen dieser Flächen in Abhängigkeit der Bautätigkeit innerhalb der nächsten 15 Jahre möglich sein. Das MB G_K1 bezeichnet den Plan Siedlungsentwicklung 2030 als ein Leitbild nach kant. RP MB A_01.

Es gilt hier folgendes zu präzisieren und klar zu stellen:

Nur sofern das zulässige 15-jährige Baulandkontingent Wohnen im Rahmen der OP-Revision nicht ausgeschöpft wird, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn sie sich auf einem vom AGR im Verfahren eines Richtplanes genehmigten kommunale räumliche Leitbild resp. Entwicklungskonzept beruhen.

Niederbipp überschreitet mit seinen bestehenden Baulandreserven von 12.5 ha das Baulandkontingent und kann daher frühestens 8 Jahre nach der Genehmigung der letzten OP-Revision den 15-jährigen Baulandbedarf geltend machen, d.h. Neueinzonungen nach dem GPS bedürfen einer ordentlichen (Teil)Revision der Grundordnung.

Die Aussagen im Erläuterungsbericht könnten missverständlich verstanden werden, so als könne, sobald die Reserven unter dem Kontingent liegen, bereits in naher Zukunft eingezont werden. Dem ist gemäss obigen Präzisierungen nicht so. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu präzisieren.

Das „Vorranggebiet Wohnen“ umfasst auch Gebiete, die noch keiner Bauzone zugewiesen sind. Die Darstellung des Siedlungsentwicklungskonzepts sollte zwischen eingezonten und noch nicht eingezonten Gebieten unterscheiden, damit sofort erkennbar wird, wo die Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

„Schwerpunkt Gebiet“ bezeichnet, die unter einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont zu betrachtenden, Siedlungsgebiete für Wohn-, Arbeits- sowie Sport- und Freizeitnutzungen. Das GPS unterscheidet eingezontes und noch nicht eingezontes Gebiet.

Für das Schwerpunktgebiet Wohnen gilt folgendes: Nur sofern das zulässige 15-jährige Baulandkontingent Wohnen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 nicht ausgeschöpft wird, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn sie sich auf einem vom AGR im Verfahren eines Richtplanes genehmigten kommunale räumliche Leitbild resp. Entwicklungskonzept beruhen. Niederbipp überschreitet mit seinen bestehenden Baulandreserven von ca. 12 ha das Baulandkontingent und kann daher frühestens 8 Jahre nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2012 den 15-Jährigen Baulandbedarf geltend machen, d.h. Neueinzonungen für Wohnnutzungen nach dem GPS sind erst in der nächsten Revision der Ortsplanung möglich.

Vorranggebiet Arbeiten (MB G K2):

Das „Vorranggebiet Arbeiten“ umfasst auch Gebiete, die noch keiner Bauzone zugewiesen sind. Die Darstellung des Siedlungsentwicklungskonzepts sollte zwischen eingezonten und noch nicht eingezonten Gebieten unterscheiden, damit sofort erkennbar wird, wo die Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Gemäss Plan Siedlungsentwicklung 2030 bezieht das Vorranggebiet Arbeiten auch Areale südlich des Bipperkanals mit ein. Im aktuell laufenden GWO-Prozess ist eine Entwicklung bis zum Bipperkanal vorgesehen und die entsprechenden Verkehrsauswirkungen werden entsprechend abgeschätzt. Eine Entwicklung südlich des Bipperkanals steht damit im Widerspruch mit dem GWO-Projekt, welcher zu beheben ist. Wir empfehlen den Perimeter des kantonalen Arbeitsschwerpunktes Arbeiten (ESP-A) inkl. Erweiterung (Entscheid JGK v. 21.4.2011) im Plan Siedlungsentwicklung 2030 abzubilden.

Für das Schwerpunktgebiet Arbeiten gilt folgendes: Innerhalb des im GPS bezeichneten Schwerpunktgebietes Arbeiten, können innerhalb der nächsten Jahre kleinere Ein- und Umzonungen erfolgen. Die Abgrenzung des Arbeitsgebietes beruht auf dem Perimeter des kantonalen Arbeitsschwerpunktes Arbeiten (ESP-A) inkl. Erweiterung. Die Planung und Entwicklung erfolgt unter der Projektorganisation GWO (siehe Kapitel 2.3.2). Die zu erbringenden Nachweise für eine Einzonung resp. das aufeinander abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten erfolgt losgelöst von der Ortsplanungsrevision 2012.

Siedlungsabgrenzung (MB G K7):

In der RGSK-Karte werden die wichtigen Siedlungsbegrenzungen von überörtlicher Bedeutung bezeichnet. Gemäss RGSK, Massnahmenblatt S3 haben die Gemeinden diese Begrenzungslinien im Rahmen der Ortsplanungen zu berücksichtigen. Das GPS ist dementsprechend darauf abzustimmen (GV).

Siehe Stellungnahme zu Abstimmung RGSK - GPS Seite 92.

10.2.6 Langsamverkehr

Veloalltagsnetz / Velowanderrouthenetz:

Das Veloalltagsnetz ist im kantonalen Richtplan Veloverkehr vom 22. Dezember 2004 festgelegt. Gemäss Richtplan weisen die Kantonsstrassen Nr. 5 und 244 auf dem Gemeindegebiet von Niederbipp Massnahmenbedarf des Typs I auf. Das Veloalltagsnetz ist in keinem der vorliegenden Pläne der Ortsplanungsrevision von Niederbipp eingetragen.

Die regionalen Velowanderrouten Nr. 50 und Nr. 71 führen über das Gemeindegebiet von Niederbipp. Das Velofreizeitnetz ist in keinem der vorliegenden Pläne der Ortsplanungsrevision von Niederbipp eingetragen. Alle Veloalltags- und Velofreizeitrouten sind vollständig in eines der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenplan, Schutzzonenplan, Hinweisplan, Inventarplan, Verkehrsrichtplan, evtl. Baureglement) aufzunehmen. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass potenzielle Bauherren über das Vorhandensein von Velorouten informiert sind. Über die konkreten Auswirkungen dieser Einträge ist jeweils im Baubewilligungsverfahren zu befinden

Das kantonale Velowanderroutennetz (des Geoportals) wird in den Zonenplan Landschaft eingebaut.

Fuss- und Wanderwege:

Das Wanderroutennetz ist im Sachplan Wanderroutennetz, (Entwurf Mitwirkung vom Juni 2011) festgelegt. Das Wanderroutennetz ist in keinem der vorliegenden Pläne der Ortsplanungsrevision von Niederbipp eingetragen. Alle Wanderrouten sind gemäss kantonalem Sachplan Wanderroutennetz behördenverbindlich und sollen vollständig in eines der kommunalen Planungsinstrumente (im Zonenplan als Hinweise) aufzunehmen. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass potenzielle Bauherren über das Vorhandensein von Wanderrouten informiert sind. Über die konkreten Auswirkungen dieser Einträge ist jeweils im Baubewilligungsverfahren zu befinden.

Das kantonale Wanderroutennetz (des Geoportals) wird in den Zonenplan Landschaft eingebaut.

10.2.7 Anpassungen und Korrekturen im Baureglement

Art. 2 Abs. 1, von Ortsbildschutzperimetern betroffene Nutzungszonen:

Die KDP kann sich mit den Gebäudehöhen und Geschossezahlen in den Baugruppen bzw. Ortsbildschutzperimetern nicht einverstanden erklären. In diesen Gebieten muss eine adäquate Lösung abgestimmt auf die Gegebenheiten des jeweiligen Dorfteils gesucht werden.

Die Kernzone wird in ihrer alten Abgrenzung übernommen. Auf die Vorschrift, dass Neubauten in einer Kernzone nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) erstellt werden dürfen, wird in den neuen Bestimmungen verzichtet. Im neuen Baureglement werden unter Art. 1 die Nutzungsart (Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros und Läden sowie für Dienstleistungen und Gewerbe) und unter Art. 2 die baupolizeilichen Masse definiert (kleiner und grosser Grenzabstand, Gesamthöhe, Gesamthöhe Attika, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschossezahl).

Aufgrund der vorherrschenden Bausubstanz im Zentrumsgebiet werden eine Kernzone A und eine Kernzone B ausgedehnt. In der Kernzone A sind 4-geschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von 20.00 m zugelassen (Definition Gesamthöhe nach neuen Messweisen BMBV). Die 4-geschossige Kernzone lässt im Sinne der inneren Verdichtung bewusst eine massvolle, bauliche Entwicklung zu.

Teile der Kernzone liegen in der Baugruppe B resp. im Ortsbildschutzgebiet. Innerhalb dieses Gebietes ist eine sensiblere Abstimmung der baupolizeilichen Masse zwingend erforderlich. Insbesondere in der Nähe des Gasthofes Brauerei befindet sich eine historisch, gewachsene Bausubstanz (schützens- und erhaltenswerte Bauten, K-Objekte). Aus diesem Grund wird eine Kernzone B definiert, diese umfasst die Parzellen Nr. 1206, 1832, 499, 1468, 82, 714, 1667, 150, 676, 1330, 1690, 1137, 624, 1432, 86, 402, 1542, 1220 und 417. Die Fläche beträgt 23'833 m².

Die Kernzone B lässt 3-geschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von 16.00 m zu (Definition Gesamthöhe nach neuen Messweisen BMBV). Gegenüber der Kernzone A wird die Gebäudelänge in der Kernzone B auf 30.00 m festgesetzt und zusätzlich eine Gebäudetiefe von 14.00 m definiert.

Art.13 Abs. 2:

Aufgrund der BMBV können im BR keine AZ mehr verwendet werden. Es muss eine „neue“ Nutzungsziffer verwendet werden.

Die AZ wird mit auf die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umgerechnet.

Art.13 Abs. 5:

Art und Mass der Nutzung:

Der Bau von grösseren Anlagen muss ausdrücklich untersagt werden; einzig für sanitäre Anlagen oder eine Buvette müssten Bauten möglich sein; hierfür sind jedoch die baupolizeilichen Masse der Mischzone M2 zu weit gefasst.

Auf dem Gelände dürfen nur minimale sanitäre Einrichtungen erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 2 Abs. 3a „Kleinbauten“.

Art.19:

Es ist zu präzisieren, dass auf Schutzobjekten und innerhalb der Ortsbildschutzperimetern keine Dacheinschnitte zulässig sind.

Dacheinschnitte bei Schutzobjekten und Bauten innerhalb von Ortsbildschutzgebieten sind nicht zulässig. Der Artikel im Baureglement wird angepasst.

Art.32/44 Abs. 1:

Der Art. 32 mit Abb. Messweise (Art. 44) entspricht dem kantonalen Muster. Auch die Tabelle mit den verschiedenen Gewässerkategorien ist vorbildhaft erstellt worden.

Es sind einzig folgende Anpassungen vorzunehmen:

- *Der Bauabstand ausserhalb der Bauzone zum Bipperkanal beträgt 13.0 m (gemäss Biodiversitätskurve).*
- *Der Bauabstand ausserhalb der Bauzone zum Anterebach beträgt 11.0 m (gemäss Biodiversitätskurve).*

Folgende Messweisen werden angepasst:

- *Der Bauabstand ausserhalb der Bauzone zum Bipperkanal beträgt 13.0 m (gemäss Biodiversitätskurve).*
- *Der Bauabstand ausserhalb der Bauzone zum Anterebach beträgt 11.0 m (gemäss Biodiversitätskurve).*

10.2.8 Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Siedlung

Digitaler Zonenplan (gilt auch für Zonenplan Landschaft):

Gemäss Art. 120a Abs. 2 BauV ist bei einer Ortsplanungsrevision, welche den Umfang des Baugebiets festlegt, einen Zonenplan in digitaler Form einzureichen (vgl. BSIG NR. 7/721.0/1.7, Datenmodell Digitaler Zonenplan: Umsetzung Art. 120a Abs. 2 BauV). Es ist daher für den Zonenplan das Datenmodell Digitaler Zonenplan des Kantons Bern (publiziert auf der Internetseite des Amtes für Geoinformation) zu verwenden.

Die Zuordnung der lokalen Zonenplanbezeichnungen zur Legende des kantonalen Übersichtszoneplans erfolgt durch die Gemeinde. Bei der Vorprüfung muss die entsprechende Zuordnungstabelle eingereicht werden.

Die Zuordnungstabelle wird zur def. Vorprüfung eingereicht.

Ortsbildschutzperimeter:

Ortsbildschutzperimeter sind auf der Grundlage der Bauinventar-Baugruppen auszuscheiden. Bei neueren Bauinventaren (bis 10jährig) gilt die Regel, dass alle Baugruppen in den Schutzperimeter überführt werden müssen. Die Baugruppen A und B des Bauinventars wurden korrekt in die Ortsbildschutzperimeter übertragen. Sie sind jedoch als Festsetzungen im Zonenplan aufzuführen.

Die Ortsbildschutzperimeter werden im Zonenplan Siedlung unter den Festsetzungen aufgeführt.

Gebäudehöhe innerhalb Ortsbildschutzperimeter:

Siehe Stellungnahme zu „Art. 2 Abs. 1, von Ortsbildschutzperimetern betroffene Nutzungszonen“ auf Seite 95.

Waldfeststellung:

Der aktuell gültige Zonenplan der Gemeinde Niederbipp enthält keine verbindlichen Waldgrenzen. Er wurde 1993 erlassen, zu einer Zeit also, als die gesetzlichen Grundlagen für die Legung von verbindlichen Waldgrenzen neu auf Bundesebene bestanden, im kantonalen Waldgesetz aber noch nicht umgesetzt waren. Seit 1998 werden im Kanton Bern konsequent bei allen Revisionen von Ortsplanungen und UeO's Waldfeststellungen vorgenommen und die nötigen verbindlichen Waldgrenzen festgelegt. Für die Gemeinde Niederbipp (mit Ausnahme einzelner UeO's) sind also erstmalige Waldfeststellungen zu machen und überall verbindliche Waldgrenzen zu verfügen, wo Wald an Bauzonen grenzt (Art. 10 Abs. 2 WaG).

Die Waldfeststellung durch das kantonale Amt für Wald wird übernommen und wird im Legendentext sowie in den Genehmigungsvermerken ergänzt.

10.2.9 Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Landschaft

Trockenstandorte:

Im Gebiet „Walderalp“ fehlt ein Trockenstandort von regionaler Bedeutung, Objekt Nr. 925 (Koord. 618'757 / 236'932) im ZP Landschaft. Dieser ist noch bei den hinweisenden Inhalten einzutragen.

Ein grösserer Trockenstandort im Gebiet „Walderalp“ wurde durch den Bund als national bedeutend eingestuft und ist als „Trockenstandort nationaler Bedeutung“ im ZP Landschaft und in der Legende bei den hinweisenden Inhalten einzutragen (Objekt Nr. BE 5454, gemäss Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, Trockenwiesenverordnung, TwwV, vom 13. Januar 2010, SR 451.37). Die Abgrenzung im Zonenplan Landschaft entspricht nicht dem Objektblatt des Bundes gemäss Beilage und ist zu korrigieren.

Der Legendeneintrag wird umbenannt und die Abgrenzung gemäss Mitbericht der Abteilung Naturförderung angepasst.

Landschaftsschutzgebiete (LSG):

Sofern landwirtschaftliche Betriebe durch ein LSG betroffen sind (Gebiet Weidacher, Weilerzonen Walden und Leen, Buechliacher, etc.), empfehlen wir jeweils um die bestehenden Bauten und Anlagen einen geringen Abstand zum Landschaftsschutzgebiet auszuscheiden; denn nur so kann eine Erweiterung und teils wohl eine

Existenzsicherung des Betriebes gewährleistet werden.

Oder soll Abs. 33 Abs. 2 BR genau dies ermöglichen?

Grössere aktive Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem Abstand von 15.00 m vom Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Die restlichen Bauten und Anlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurden mit einem geringeren Abstand und wenn möglich entlang der Parzelle/Kulturgrenze ausgeschieden.

Uferschutzstreifen:

Art. 32 BR definiert für die verschiedenen Gewässer die Bauabstände innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Die Ausscheidung eines speziellen Uferschutzstreifes ist daher nicht zwingend erforderlich.

Die Uferschutzstreifen müssten den Bestimmungen im BR (Art. 32) entsprechen und die darin festgelegten Bauabstände aufweisen; eine entsprechende Vermassung im Plan wäre angezeigt.

Zusätzlich stellt sich die Frage, weshalb nur für einzelne Abschnitte ein Uferschutzstreifen ausgeschieden worden ist und nicht für alle Fliessgewässer? Bitte klären.

Der Uferschutzstreifen wurde aus dem Zonenplan Siedlung gelöscht.

Archäologische Schutzgebiete:

In der vorliegenden Ortsplanung ist nur ein Schutzgebiet aufgeführt (477.005. Kirche/Umgebung, bleibt unverändert). In der Ortsplanung sind folgende Schutzgebiete aufzuführen:

<i>AHI:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Objekt:</i>
<i>477.001</i>	<i>Erlinsburg</i>	<i>Prähistorische, römische u. mittelalterliche Siedlung / Befestigung</i>
<i>477.002</i>	<i>Im Egg</i>	<i>Grabhügel</i>
<i>477.003</i>	<i>Dörisrain</i>	<i>Grabhügel</i>
<i>477.004</i>	<i>Tubebode</i>	<i>Grabhügel</i>
<i>477.005</i>	<i>Kirche/Umgebung</i>	<i>Römischer Gutshof, Kirche, Gräberfelder, alter Dorfkern</i>
<i>477.009</i>	<i>Rütihofwald</i>	<i>Grabhügel</i>
<i>477.010</i>	<i>Im Egg</i>	<i>Erdwerk</i>

Die parzellengenaue Lage der Schutzgebiete können aus dem shapefile wie auch den pdf-Karten entnommen

werden (vgl. Beilage). Der vermutete Verlauf der „Römerstrasse“ ist bereits unter den Hinweisen im Zonenplan Landschaft eingetragen.

Die archäologischen Schutzgebiete werden gemäss Mitbericht des kantonalen archäologischen Dienstes übertragen.

10.2.10 Anpassungen und Korrekturen im Erläuterungsbericht

Kap. 6. Einzonungsgesuche und Kandidaten

Die Abteilung für Naturförderung (ANF) beurteilt die Einzonungskandidaten wie folgt:

- Kandidat „Bauen am Hang Galmis“: Die Einzonung lehnen wir ab, da sie folgendes Kriterium (Seite 32 des Erläuterungsberichtes) nicht erfüllt: Schutzzone, d.h. Hochstammfeldobstbestände (Nr. 39) und mehrere Hecken sind tangiert. Nur einer stark reduzierten Bauzone (z.B. Teile der Parzellen 253, 1343, 1362, 555) könnte unter Einhaltung genügender Bauabstände von minimal 10 Metern zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.
- Kandidat „Bauen am Hang Galmis West“: Der Einzonung könnte zugestimmt werden, wenn der Ersatz der Hochstammfeldobstbestände (Nr. 38) bei der Einzonung sichergestellt werden kann.
- Kandidat „Rützelen“: Der Einzonung könnte nur zugestimmt werden, wenn der Ersatz der markanten Einzelbäume und der Ersatz der Hochstammfeldobstbestände (Nr. 45) bereits bei der Einzonung sicher gestellt werden kann.
- Kandidat „Leen“ und „Haldenacher“: Die Einzonung lehnen wir ab, da sie folgendes Kriterium (Seite 32 des Erläuterungsberichtes) nicht erfüllt: Schutzzone, d.h. mehrere Feldgehölze und Hecken sind tangiert. Nur einer reduzierten Bauzone könnte unter Einhaltung genügender Bauabstände von minimal 10 Metern zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen die Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Die Hecken und Feldgehölze sind in diesem Bereich im ZP Landschaft unvollständig eingetragen.
- Kandidat „Im Grood“: Der Einzonung könnte nur zugestimmt werden, wenn der Ersatz der Hochstammfeldobstbestände (Nr. 22 bis 24) bei der Einzonung bereits sichergestellt werden kann.

Wird zur Kenntniss genommen.

10.3 2. Vorprüfung vom 27. Februar 2012

Die Ortsplanungsrevision ist entsprechend dem 1. Vorprüfungsbericht überarbeitet worden und wurde am 21. Dezember 2011 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Das AGR stellte mit Zufriedenheit fest, dass von wenigen Ausnahmen abgesehen, für beide Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden konnten.

10.3.1 Anpassungen und Korrekturen im Gemeinde-Positionierungs-System (GPS)

Im GPS Siedlungsentwicklung 2030 wird ein „Promenadeweg“ entlang der Siedlungsbegrenzung im Bereich „E4_ Entwicklungsareal Bauen am Hang“ definiert. Der fehlende Legendenpunkt sowie ein neues Massnahmenblatt (K9) werden im GPS und im Benutzerhandbuch ergänzt.

10.3.2 Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Siedlung

Die Abgrenzung der ZFK entspricht nicht der Überbauungsordnung (UeO) „Überschüttung Ost“ mit Zonenplanänderung vom 31.3.2010 und wird im Zonenplan Siedlung sowie im Zonenplan Landschaft angepasst. Zudem wurde die neue Abgrenzung der Überbauungsordnung (UeO) 7 „Neubannbode“ übernommen. Diese Abgrenzung liegt z.Z. im AGR zur Vorprüfung vor.

Die Linienführung (Lage) der Ortsumfahrung ist mit Bund und Kanton zu klären. Daher wird der Freihaltebereich Ortsumfahrung nicht in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) grundeigentümergebunden festgesetzt und nur im Gemeinde-Positionierungs-System GPS festgehalten.

Da im Zuge der Ortsplanungsrevision die Überbauungsordnung Stockmatte von der Bevölkerung abgelehnt wurde, besitzt die Gemeinde Niederbipp keine grösseren Reserveflächen für Arbeitsnutzungen. Um jedoch weiterhin potenzielle Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe sicherzustellen, wird das Gebiet im Bereich Stockacker wieder als Gewerbezone resp. Arbeitszone bezeichnet. Das Gebiet liegt bereits heute in einer rechtskräftigen Gewerbezone, der Perimeter wird übernommen.

10.3.3 Anpassungen und Korrekturen im Zonenplan Landschaft

Ausserhalb des Gefahrenkarten-Perimeters A (Siedlungsgebiet) fehlen bei den „Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe“ die Gefahrengebiete gemäss der Hinweiskarte für Hangmuren (SilvaProtect). Diese werden im Zonenplan Landschaft aktualisiert.

10.3.4 Anpassungen und Korrekturen im Baureglement

Der Bauabstand (innerhalb und ausserhalb Bauzone) bei den eingedolten Fliessgewässern (Art. 30) beträgt 5.50 m aufgrund der neuen Gewässerschutzverordnung und nicht wie bisher 5.00 m.

Die Bestimmungen zum Freihaltebereich Ortsumfahrung werden aus dem Baureglement gestrichen.

Art. 16 Abs. 2 inkl. Skizze werden angepasst: Stützmauern über 2.00 m sichtbare Höhe sind vertikal zu staffeln.

Art. 18 Abs. 4 wird gemäss Formulierungsvorschlag AGR präzisiert: „Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (...); bei K-Objekten und Bauten in Ortsbildschutzgebieten dürfen Lukarnen und Dachflächenfenster nicht mehr als ein Drittel betragen“.

10.3.5 Anpassungen und Korrekturen im Erläuterungsbericht

Die bereits erwähnten Anpassungen in den vorangehenden Kapiteln werden im Erläuterungsbericht wo nötig angepasst und umschrieben.

10.4 Beschluss und Genehmigung

folgt

Anhang

Abkürzungen

Gesetze

Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten

Anhang auf CD

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BHZ	=	Bauernhofzone
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Gewerbezone
GFZ	=	Grünflächenziffer
GH	=	Gesamthöhe
GA A	=	Gesamthöhe Attika
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GrZ	=	Grünzone
GZ	=	Geschosszahl
I	=	Industriezone
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
SG	=	Strassengesetz
UeO	=	Ueberbauungsordnung
WEZ	=	Weilerzone
W	=	Wohnzone
M	=	Mischzone
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport und Freizeitanlagen

Gesetze

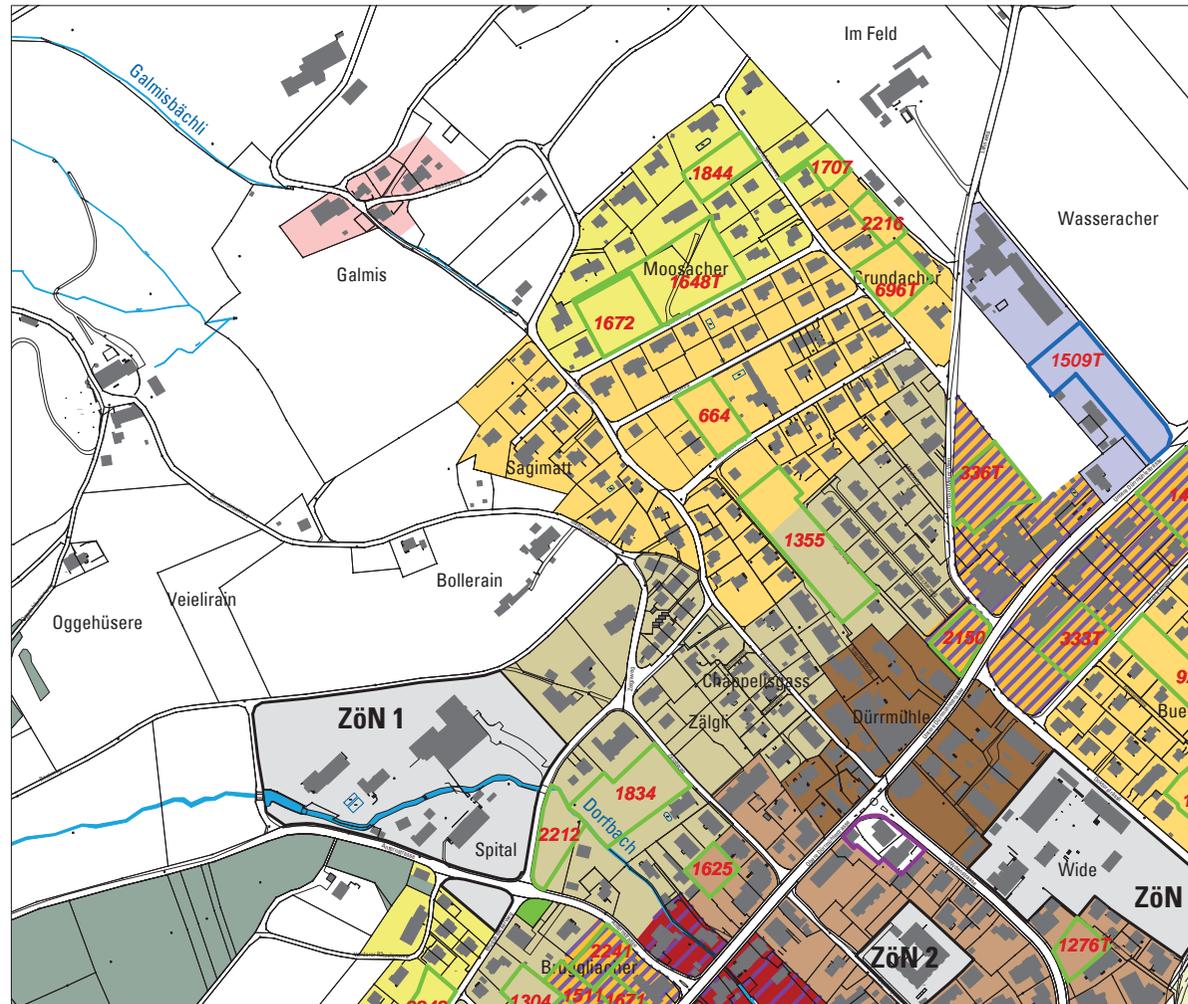
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtsplan 1:5'000

Plan "Wohnbaulandreserven und Bauzonenreserven Arbeiten"
Ausschnitt 1

Legende

- Wohnbaulandreserven innerhalb rechtskräftiger Bauzone (ohne auszunozende Gebiete)
- Bauzonenreserven Arbeiten innerhalb rechtskräftiger Bauzone
- Neueinzonungen
- Auszonungen

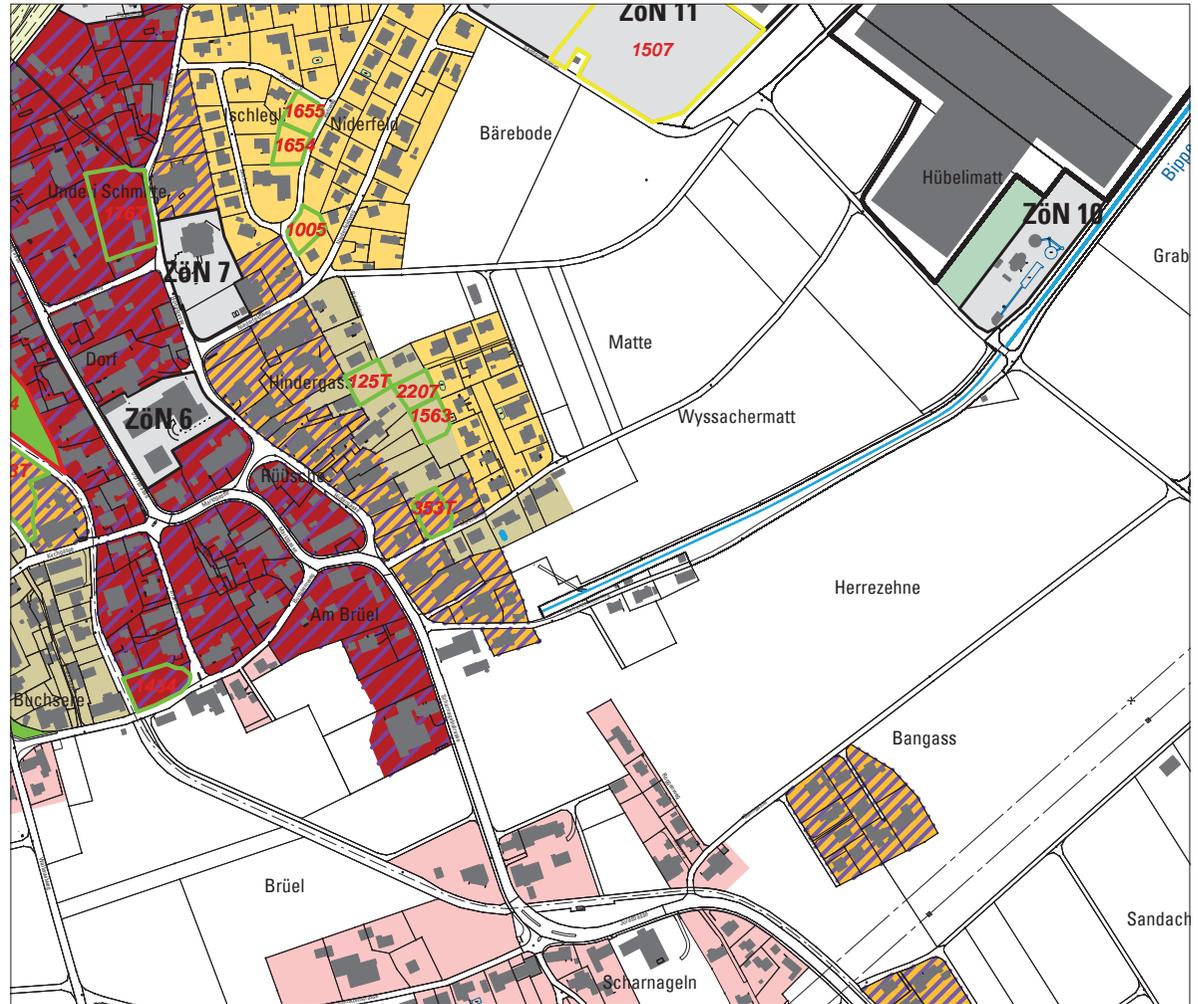


Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtsplan 1:5'000

**Plan "Wohnbaulandreserven und
Bauzonenreserven Arbeiten"**
Ausschnitt 3

Legende

-  Wohnbaulandreserven innerhalb
rechtskräftiger Bauzone
(ohne auszunende Gebiete)
-  Bauzonenreserven Arbeiten
innerhalb rechtskräftiger Bauzone
-  Neueinzonungen
-  Auszunungen

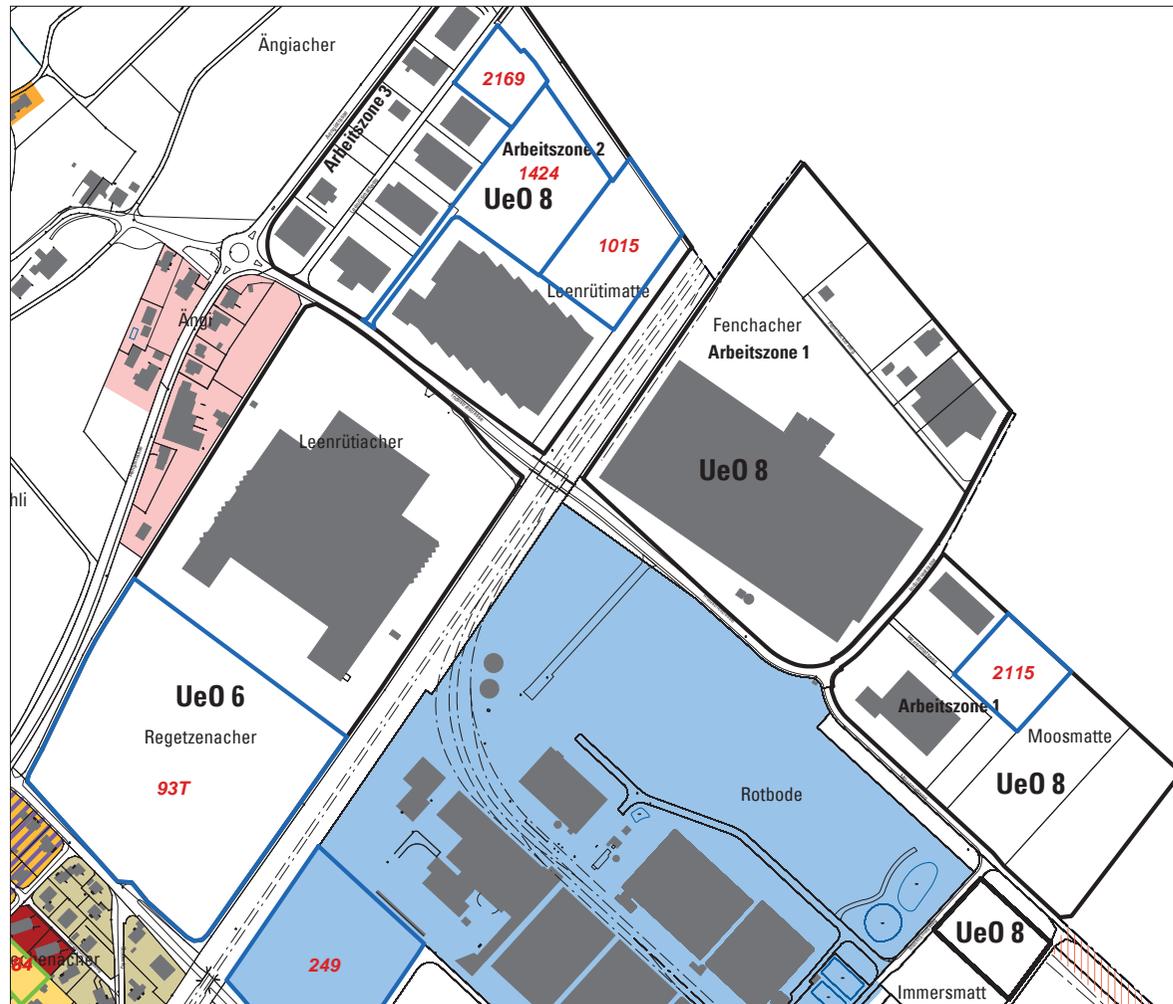


Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtsplan 1:5'000

**Plan "Wohnbaulandreserven und
Bauzonenreserven Arbeiten"**
Ausschnitt 4

Legende

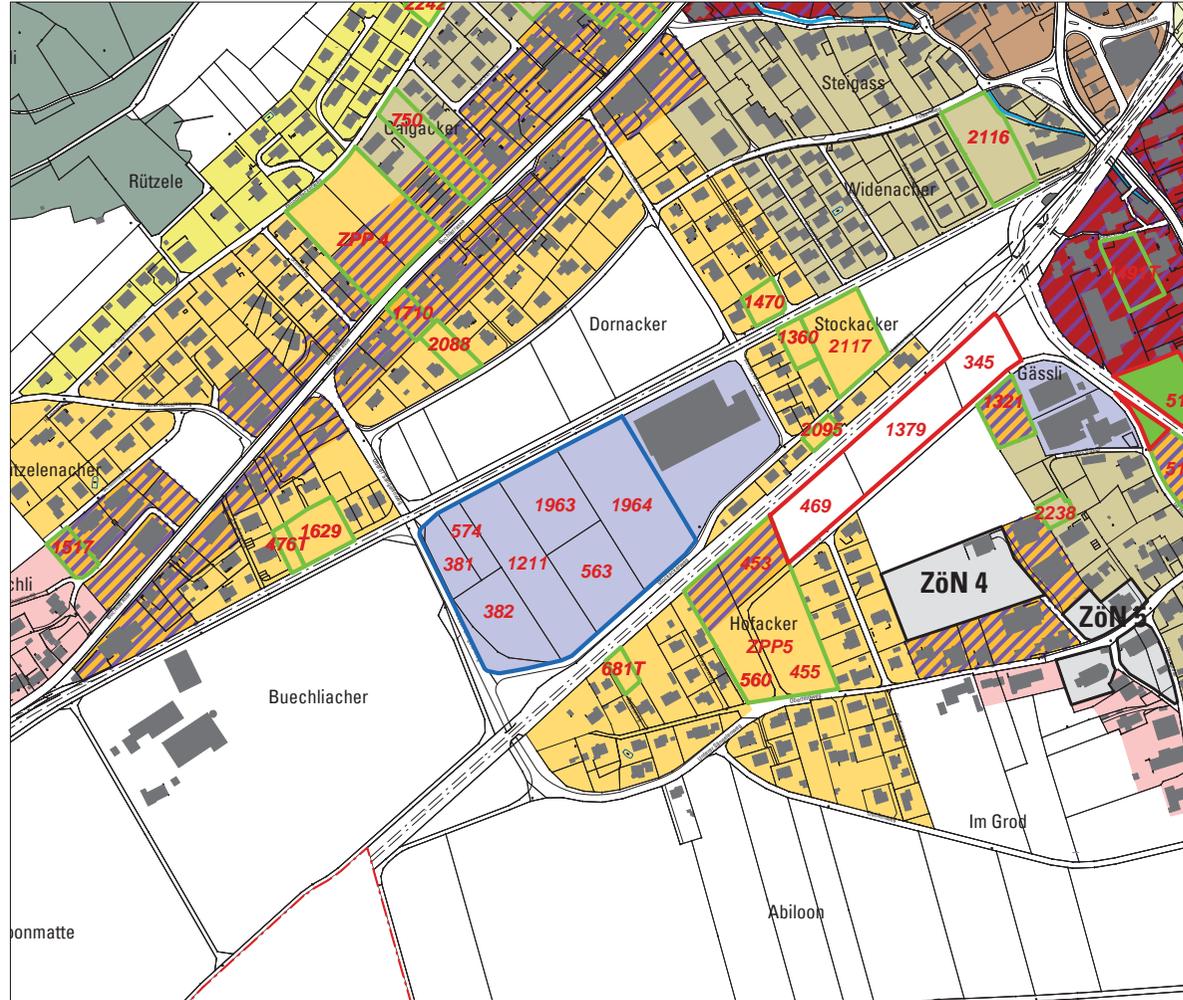
-  Wohnbaulandreserven innerhalb rechtskräftiger Bauzone (ohne auszunehmende Gebiete)
-  Bauzonenreserven Arbeiten innerhalb rechtskräftiger Bauzone
-  Neueinzonungen
-  Auszonungen



**Plan "Wohnbaulandreserven und
Bauzonenreserven Arbeiten"**
Ausschnitt 5

Legende

-  Wohnbaulandreserven innerhalb rechtskräftiger Bauzone (ohne auszunehmende Gebiete)
-  Bauzonenreserven Arbeiten innerhalb rechtskräftiger Bauzone
-  Neueinzonungen
-  Auszonungen



Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtsplan 1:5'000

**Plan "Wohnbaulandreserven und
Bauzonenreserven Arbeiten"**
Ausschnitt 6

Legende

-  Wohnbaulandreserven innerhalb
rechtskräftiger Bauzone
(ohne auszunehmende Gebiete)
-  Bauzonenreserven Arbeiten
innerhalb rechtskräftiger Bauzone
-  Neueinzonungen
-  Auszonungen



Anhang auf CD

- 1: Konzept Bahnhofgestaltung Niederbipp
- 2: Gemeinde-Positionierungs-System / Richtplan mit Siedlungsentwicklung 2030
- 3: Benutzerhandbuch mit Massnahmenblättern
- 4: Plan Schwachstellenanalyse
- 5: Varianten Umfahrung Kontextplan
- 6: Varianten Umfahrung Panorama
- 7: Netzplan
- 8: Konzept Verkehrsberuhigung Doktorsträssli / Breitsteinweg / Dammweg
- 9: Konzept Verkehrsberuhigung Meisenweg / Finkenweg
- 10: Kapazitätsnachweis Wohnen und Arbeiten, Auflistung und Plan
- 11: Übersicht Einzonungsgesuche und Einzonungskandidaten
- 12: Arbeitspapier Weilerzone „Leen“ und „Walde“
- 13: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Baureglement Weilerzone „Leen“ und „Walde“
- 14: Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2011

