



# Änderung ZPP 1 und UeO «Tanne»

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV



April 2026

**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Arni  
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf  
Titelbild: Luftbild Swisstopo

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.01.2023	Exemplar für die Mitwirkung
2.0	09.03.2023	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	01.04.2026	Exemplar für die öffentliche Auflage

# Änderung ZPP 1 und UeO «Tanne»

## Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Änderung ZPP 1 «Tanne»</b> .....	<b>3</b>
3.1	Änderung Baureglement .....	3
3.2	Änderung Zonenplan .....	5
<b>4</b>	<b>Erlass Überbauungsordnung «Tanne»</b> .....	<b>5</b>
4.1	Bestimmungen zur ZPP 1 .....	5
4.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften .....	5
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)</b> .....	<b>7</b>
5.1	Orts- und Landschaftsbild (Nutzungsdichte) .....	7
5.2	Grenz- und Strassenabstand .....	8
5.3	Kantonsstrasse 1238 «Tanne» .....	8
5.4	Erschliessung und Parkierung .....	9
5.5	Wald .....	11
5.6	Naturgefahren .....	11
5.7	Nicht betroffene Themenbereiche .....	12
5.8	Mehrwertabgabe .....	12
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>13</b>
6.1	Allgemein .....	13
6.2	Öffentliche Mitwirkung .....	13
6.3	Vorprüfung .....	13
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	13
6.5	Genehmigung .....	13
	<b>Anhang 1: Bestätigungen betreffend Kantonsstrasse</b> .....	<b>14</b>
	<b>Anhang 2: Analyse Sichtweiten</b> .....	<b>16</b>

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Tanne» regelt die Nutzungsart und das Nutzungsmass für ein 6'504 m<sup>2</sup> grosses Grundstück im nördlichsten Teil der Gemeinde Arni BE an der Grenze zu Landiswil. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Arni wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Jahr 2013 genehmigt. Die Festlegung der Gewässer- räume erfolgte 2021. Die Umsetzung der Verordnung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wurde im Dezember 2023 genehmigt.

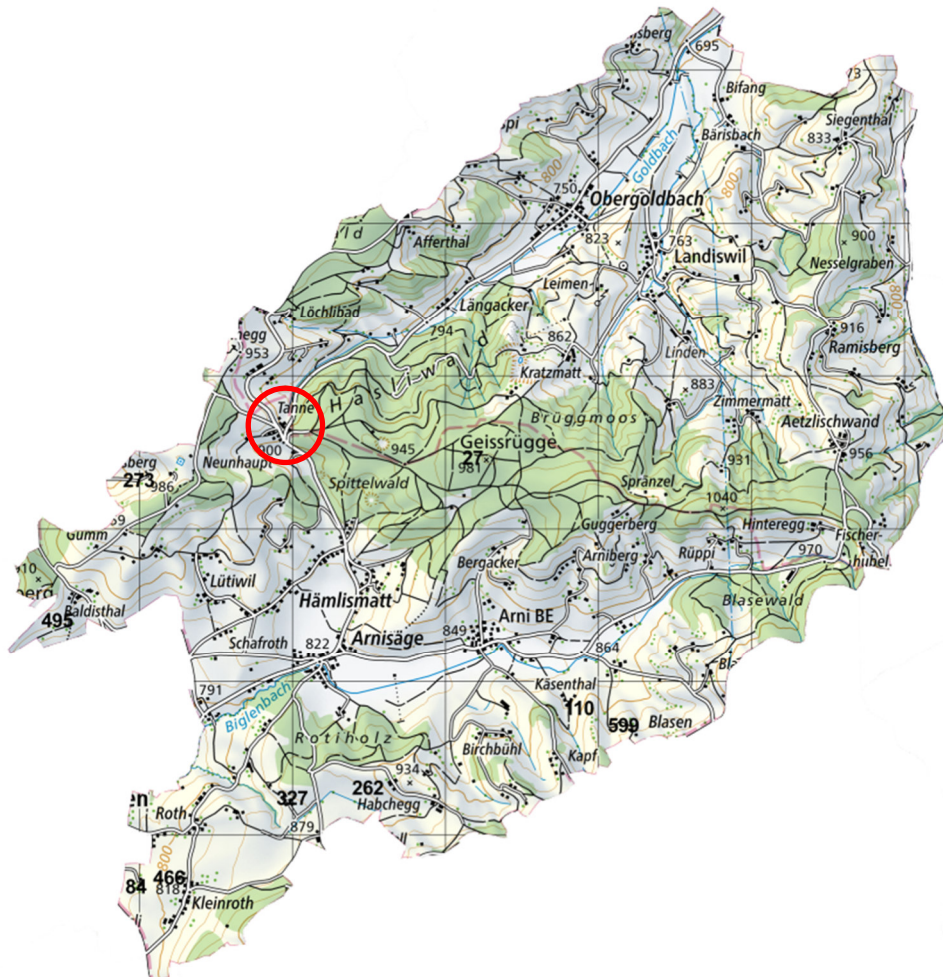


Abb. 1 Verortung ZPP Nr. 1 «Tanne» innerhalb der Gemeinden Arni und Landiswil

Die rechtsgültige ZPP «Tanne» bezweckt die bessere Eingliederung des Gebietes in die landwirtschaftliche Umgebung. Aktuell nutzt der Grundeigentümer die Parzelle Nr. 118 (ehemalige Schlachtereier) für den Betrieb seiner Firma (Sanitärinstallationen und Heizungen). Im Weiteren werden verschiedene Räume untervermietet (u. a. für die Postauto AG). Zudem besteht eine Betriebswohnung.

### **Art. 40 Baureglement (BauR): ZPP Nr. 1 Tanne**

#### *1 Planungszweck:*

*Neu-, Um-, An- und Kleinbauten sollen sich in die bestehende Baugruppe einfügen. Gesamthaft wird eine bessere Eingliederung des Gebietes in die landwirtschaftliche Umgebung bezweckt.*

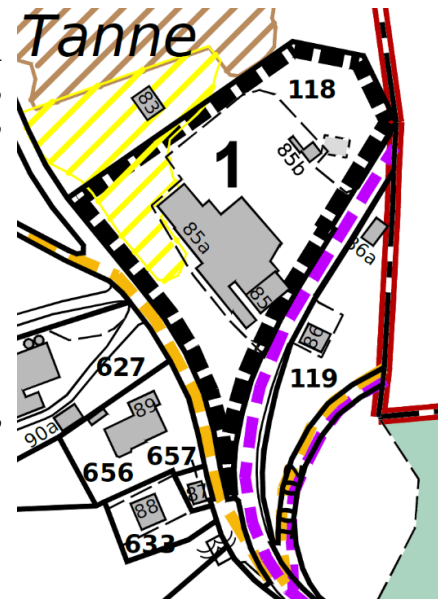
**2 Art der Nutzung:**

Die Zone ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

**3 Mass der Nutzung:**

- Überbauungsziffer = max. 0,5
- Grünflächenziffer = min. 0,1
- Grenzabstände = min. 5.00 m
- Geschosszahl = max. 2 Vollgeschosse
- Traufseitige Fassadenhöhe = max. 7.00 m

4 Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).



Tab. 1 Rechtsgültige ZPP-Bestimmungen Nr. 1 «Tanne»

Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf dem Areal zusätzliche Wohnungen einzurichten und das aktuell gewerblich genutzte Areal geringfügig umzugestalten. Das Areal mit dem lokal ansässigen Gewerbe für Sanitärinstallationen und Heizungsmontagen stellt u.a. auch Abstellflächen für Camper, Wohnmobile etc. sowie für die Postauto AG zur Verfügung. Zukünftig sollen im baulichen Bestand jedoch auch Wohnnutzungen möglich sein, welche über das betriebsnotwendige Wohnen hinaus gehen. Dazu ist eine Anpassung der ZPP Nr. 1 Tanne erforderlich. Darauf basierend werden mit einer Überbauungsordnung (UeO) gemäss Art. 92ff kantonales Baugesetz (BauG) die Grundlagen für die weitere bauliche Entwicklung geschaffen.

Vor der Aufnahme der Planungsarbeiten wurde für die Änderung der ZPP und der Ausarbeitung der UeO eine Voranfrage an das AGR gestellt. Aus der Voranfrage-Antwort vom 26. Oktober 2022 ergaben sich folgende Punkte:

- Sofern im Rahmen der bereits laufenden Teilrevision des Baureglements zur Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, vgl. Kapitel 2) keine materiellen Änderungen vorgesehen sind, wird die Planbeständigkeit nicht tangiert.
- Eine Umnutzung ist genehmigungsfähig, wenn die Wohnnutzung auf die bestehenden Gebäude beschränkt wird. Entsprechend sind in den ZPP-Vorschriften Sektoren für die Nutzungsart festzulegen (vgl. Kapitel 3).
- Bezüglich Kantonsstrasse und Waldabstand sind allfällige zusätzliche Abklärungen zu beschreiben und durchzuführen (vgl. Kapitel 5).
- Es ist das ordentliche Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlich Auflage usw.) durchzuführen (vgl. Kapitel 6).

## 2 Vorgehen

Die Bestimmungen zur ZPP 1 «Tanne» im kommunalen Baureglement (BauR) werden in Bezug auf den Planungszweck sowie die Art und Mass der Nutzung angepasst. Die Anpassung der ZPP 1 erfolgt als separates Verfahren zur bereits laufenden Teilrevision des Baureglements zur Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

## 3 Änderung ZPP 1 «Tanne»

### 3.1 Änderung Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Arni regelt die Zonen mit Planungspflicht. Die ZPP 1 «Tanne» wird im Rahmen der vorliegenden Baureglementänderung folgendermassen angepasst (siehe Dokument «Änderung Baureglement ZPP 1 «Tanne»).

#### 3.1.1 Planungszweck

Der Planungszweck wird dahingehend angepasst, dass sich Neu-, Um-, An- und Kleinbauten nicht in die «bestehende Baugruppe», sondern in den «bestehenden baulichen Bestand» einfügen.

#### Begründung der Änderung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine geschützte Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar. Mit der vorgesehenen Präzisierung wird weiterhin eine gute Eingliederung in den baulichen Bestand bezweckt.

#### 3.1.2 Art der Nutzung

Bisher war die ZPP 1 nur der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Wohnungen waren nur für das betriebsnotwendige Personal zulässig. Die Nutzungsart wird dahingehend angepasst, dass innerhalb eines klar abgegrenzten Sektors neu auch Wohnnutzungen zugelassen sind.

#### Begründung der Änderung

Es wird beabsichtigt, in den bereits bestehenden Gebäuden Wohnungen einzurichten und das genutzte Areal geringfügig umzugestalten. Dies bedingt eine Anpassung der Nutzungsart. Im festgelegten Sektor A ist eine Wohn- und Gewerbenutzung zulässig und beschränkt sich auf den baulichen Bestand innerhalb des ZPP-Perimeters. Der Sektor B bleibt der Gewerbenutzung vorbehalten und überlagert die restliche Fläche des ZPP-Perimeters. Die Einteilung in die Sektoren A und B wird im Zonenplan gekennzeichnet und mit Koordinatenpunkten vermasst. Entsprechend bedingt diese Einteilung eine Anpassung des Zonenplans für das vorliegende Gebiet.

In der unmittelbaren Umgebung des ZPP-Perimeters bestehen bereits Wohnbauten, womit sich eine gemischte Art der Nutzung (Wohnen und Gewerbe) gut in die landwirtschaftliche Umgebung einfügt. Der Planungszweck der ZPP kann damit optimal berücksichtigt werden.

#### 3.1.3 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird dahingehend angepasst, dass neu eine minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle einer maximalen Überbauungsziffer festgelegt wird. Zudem wird die Festlegung einer max. Vollgeschosszahl gestrichen. Diese ist innerhalb der maximal erlaubten traufseitigen Fassadenhöhe frei wählbar. Die traufseitige Fassadenhöhe wird für den Sektor A neu auf 12.00 m festgelegt, für den Sektor B (ohne Silobaute) auf 8.50 m. Im Sektor B ist im Zusammenhang mit einem Bedarf seitens Gemeinde Landiswil der Standort für ein Salzsilo geplant (vgl. Kapitel 5.1). Die max. zulässige Höhe ist analog dem Sektor A auf 12.00 m festgelegt.

#### Begründung der Änderung

Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen soll eine minimale sowie maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) anstelle einer maximalen Überbauungsziffer festgelegt werden. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFO) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung. Dies wird in Art. 28 BMBV noch konkreter präzisiert, während Art. 11c Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) definiert, was als oberirdisch gilt. Die Gemeinde Arni ist als «Hügel- und Berggebiet» gemäss kantonalem Richtplan klassiert. Als Richtwert für die minimale GFZo wird deshalb 0.40 gewählt, welches gemäss kantonalem Richtplan Massnahmenblatt A\_01 die Mindestanforderung bei Umzonungen in diesem Raumtyp darstellt. Auf die Festlegung einer höheren

minimalen Nutzungsdichte wird verzichtet, da sich die Bauten in den baulichen Bestand einpassen müssen und dieser eher als ländlich und exponiert charakterisiert werden kann.

Aufgrund der festgelegten Höhenmasse  $F_h$  tr wird die Vorgabe zur Anzahl der Vollgeschosse gestrichen. Innerhalb der vorgegebenen Höhenmasse sind die Anzahl der Vollgeschosse frei.

Die Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe ( $F_h$  tr) begründet sich aufgrund der vorliegenden besonderen Terrainverhältnisse. Das Terrain innerhalb des ZPP-Perimeters weist teilweise grosse Höhenunterschiede auf. Beispielsweise hat das Terrain des Sektors A der ZPP eine Höhenbandbreite von rund 894.5 m bis 902.5 m. Mit der Messweise nach BMBV wird die traufseitige Fassadenhöhe ( $F_h$  tr) immer vom tiefsten Punkt des Terrains ausgemessen. Damit die bestehende Baute die baupolizeilichen Masse auch mit dem bestehenden Gebäude einhalten kann, muss die  $F_h$  tr entsprechend erhöht werden. Da es sich beim Gebäude Nr. 85a um eine einzige Baute handelt, kann im Bereich entlang der Kantonsstrasse mit der Erhöhung der  $F_h$  tr trotzdem nicht höher gebaut werden, da sich der tiefste Punkt im nördlichen Teil des Gebäudes in einer Terrain-Senkung befindet. Es wird gemäss BMBV deshalb stets von dieser Terrainsenkung gemessen. Eine  $F_h$  tr von 12.00 m ab Höhengniveau Kantonsstrasse ist nicht möglich.



Abb. 2 Ausschnitte Baupläne Gebäude Nr. 85a

## 3.2 Änderung Zonenplan

Da der Artikel im Baureglement geändert und dort Bezug auf die Sektoren A und B im Zonenplan genommen wird, bedingt dies eine Änderung des Zonenplans. Die Zonenplanänderung beschränkt sich auf den ZPP-Perimeter und unterteilt diesen neu räumlich in die Sektoren A und B. Die Sektoren A und B sind entsprechend mit Koordinatenpunkten vermasst. Daraus ist lesbar, wo sich die beiden Sektoren befinden.

## 4 Erlass Überbauungsordnung «Tanne»

### 4.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Thema	ZPP Bestimmung (nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	Neu-, Um-, An- und Kleinbauten sollen sich in den baulichen Bestand einfügen. Gesamthaft wird eine bessere Eingliederung des Gebietes in die landwirtschaftliche Umgebung bezweckt.	Mit der Festlegung von klar definierten Baubereichen wird eine gute Eingliederung des Gebietes in die landwirtschaftliche Umgebung sichergestellt. Diese Eingliederung orientiert sich am baulichen Bestand.
Art der Nutzung	Die Zone ist in zwei Sektoren A und B aufgeteilt. Sektor A: Wohn- und Gewerbe Sektor B: Gewerbe	Wohnnutzungen sind in der UeO nur in den Baubereichen zulässig, welche innerhalb des Sektor A liegen.
Mass der Nutzung	GFZo = min. 0.40 GFZo = max. 1.00 Grünflächenziffer = 0.1 Grenzabstände = min. 5.00 m Fh tr = Sektor A: max. 12.00 m Sektor B: max. 8.50 m Silobaute: max. 12.00 m	Die minimale GFZo von min. 0.40 nimmt Rücksicht auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Um eine gute Eingliederung des Gebietes in die Umgebung sicherzustellen, wird die minimale GFZo nicht zusätzlich erhöht. Zudem wird ein minimaler Anteil an Grünflächen auf dem Gebiet mit der Grünflächenziffer gesichert. So orientiert sich der Wirkungsbereich der UeO an der Umgebung. Bestehende Bauten, die aufgrund früherer Bestimmungen den aktuellen Grenzabstand unterschreiten, haben Besitzstandsgarantie. Dort wo die Baulinie der Kantonsstrasse das Gebiet überlagert, gilt prioritär die Baulinie und nicht der Grenzabstand. Die Fh tr der Baubereiche B, C und D orientieren sich an den Fh tr der WG-Zone mit mehr als 30% Arbeitsnutzung.
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III)	Entspricht der regulären Wohn- und Gewerbezone. Die Gebäude sind genügend weit von der Strasse (T50) entfernt, um die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten.

### 4.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Eckpunkte grundeigentümergebunden gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu. Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der möglichen Baukörper und den wichtigen Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

#### 4.2.1 Allgemeines

Die Überbauungsordnung regelt gewisse Eckpunkte abweichend von der Grundordnung. Wird nichts anderes bestimmt, so gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Arni.

#### 4.2.2 Art und Mass der Nutzung

**Baubereiche:** Die Baubereiche umfassen die Gebäudegrundrisse des baulichen Bestands inkl. einem zusätzlichen Spielraum von 1.0 bis 2.2 m, der die Handlungsoptionen in der Projektierung gewährleistet. Die Baubereiche C und D ermöglichen einen zusätzlichen Handlungsspielraum hinsichtlich Überdachungen inkl. Seitenwänden. Zudem wurde beim Baubereich C die bewilligte Überdeckung der Bunkeranlage berücksichtigt, damit kein planerischer Konflikt mit bereits erfolgten Baubewilligungen entsteht. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass die ortsüblichen Grenzabstände und die Baulinie Kantonsstrasse eingehalten werden. Bestehende Bauten, welche die Baulinie überragen, dürfen gemäss Art. 3 Abs.3 BauG bei Unterhalt, Erneuerung, Umbau und Erweiterung dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Entsprechend ist dies in Art. 5 Abs. 5 der Überbauungsvorschriften für den die Baulinien überragenden bestehenden Teil des Gebäudes so geregelt.

**Art der Nutzung:** Vorgesehen ist eine Wohn- und Gewerbenutzung, wobei die Wohnnutzung auf den Baubereich A (A1, A2) beschränkt ist.

**Mass der Nutzung:** Für die Baubereiche wird eine maximale Fassadenhöhe traufseitig  $F_{h\ tr}$  festgelegt. Wie in Kap. 3.1.3 erwähnt, begründet sich die max.  $F_{h\ tr}$  aufgrund des stark abfallenden Terrains innerhalb des Wirkungsbereiches. Da der bauliche Bestand bereits vorhanden ist, wird die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch über den gesamten Wirkungsbereich festgelegt und nicht auf die einzelnen Baubereiche verteilt, wie das beispielsweise bei Etappierungen der Fall ist. Im Erschliessungsbereich sind An- und Kleinbauten mit einer Fläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup> erlaubt. Bauten, welche sich auf den restlichen Flächen befinden (z.B. Grünfläche) besitzen Besitzstandsgarantie gemäss der kantonalen Baugesetzgebung. Die Grünflächenziffer aus der ZPP-Bestimmung wird in der Überbauungsvorschriften umgesetzt.

#### 4.2.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Wirkungsbereiches durch den MIV hat über die Ochsenwald Strasse und/oder die Kantonsstrasse Tanne zu erfolgen. Der Erschliessungsbereich dient zudem der arealinternen Erschliessung und als Hauszugang. Die Materialisierung der Erschliessungsbereiche wird mit den Teilbereichen «befestigt» und «unbefestigt» eingeschränkt. Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, können sowohl An- und Kleinbauten als auch Fahrrad-Abstellplätze im Erschliessungsbereich erstellt werden.

Die konkrete Anzahl und Verortung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden in der UeO noch nicht verbindlich festgelegt. Diese sind im Zusammenhang mit der weiteren Projektierung im Rahmen des Baugesuchs abschliessend zu definieren. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen überdacht werden.

#### Anpassungen nach der Vorprüfung

Nach der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde insbesondere die Strassenzufahrt zur Kantonsstrasse überarbeitet. In Zusammenarbeit mit dem OIK II konnte eine gemeinsame Lösung skizziert und anschliessend umgesetzt werden. Im Gespräch mit dem OIK II sowie auch bei der späteren Umsetzung wurde gestalterisch auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept im Zentrum von Biglen als gutes Beispiel im Umgang mit der Kantonsstrasse (an den beiden Orten besteht ein vergleichbares Temporegime) Bezug genommen. Die neue Gestaltung sieht sowohl eine bauliche Abtrennung des Vorplatzes vor dem Gebäude Nr. 85 mittels einer niedrigen Mauer und eines gestalteten Vorplatzes als auch eine Verlängerung der bestehenden Rabatte vor, um zwei klar definierte Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse zu schaffen (die Ein- und Ausfahrten sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt). Diese dienen der Erschliessung ab der Kantonsstrasse, inkl. ein- und ausfahrender Postautos.

In den Kapiteln 6.3 und 6.4 wird weiter auf die Thematik eingegangen.

#### 4.2.4 Gestaltung

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird mit Ausnahme der Unterscheidung zwischen Flächen, bei welchen eine Befestigung möglich ist, und unbefestigten Flächen verzichtet, die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde beurteilt. Geregelt werden insbesondere:

- Baugestaltung
  - Der gestalterische Spielraum, den die Überbauungsordnung zu einem Teil offenlässt, soll so genutzt werden, dass eine gute und stimmige Gesamtwirkung entsteht.
- Dachgestaltung
  - Die Dachform (Steildächer beim Baubereich A1; Steil- und Flachdächer bei restlichen Baubereichen).
- Dachaufbauten
  - Von den Bestimmungen im Baureglement darf, vorbehältlich einer guten Baugestaltung, abgewichen werden.
- Umgebungsgestaltung
  - Definition der Grünfläche als extensiv genutzte Wiese mit möglichen Bepflanzungen.
  - Festlegung Bereich Baumreihe zur Sicherung des bestehenden Baumbestandes.
  - Festlegung der Erweiterung der bestehenden Rabatte sowie Erstellung einer niedrigen Mauer (maximale Höhe = 0.6 m, um Sichtbermen und damit Verkehrssicherheit nicht einzuschränken) als Abgrenzung zur Kantonstrasse.
  - Festlegung der Erschliessungsbereiche mit Differenzierung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen, sowie der unbefestigten Restfläche im Kontext der neuen Mauer.

## 5 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

### 5.1 Orts- und Landschaftsbild (Nutzungsdichte)

Die Überbauungsordnung orientiert sich am baulichen Bestand. Mit der Überbauungsordnung wird somit sichergestellt, dass sich Neu-, Um-, An- und Kleinbauten in den baulichen Bestand einfügen, wie es gemäss ZPP-Bestimmungen im Baureglement festgelegt ist. Durch die Festlegung von klar definierten Baubereichen und die Sicherung von Grünflächen, welche mit der Überbauungsordnung über die minimalen Grünflächenziffer von 0.1 geht, wird eine bessere Eingliederung des Gebietes in die landwirtschaftliche Umgebung bezweckt. Diese besteht in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls aus grossvolumigen Bauten und dazugehörigen Grünflächen. Auf die Festlegung einer höheren minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch als 0.40 wird verzichtet, da sich die Bauten so optimaler in den baulichen Bestand einpassen können.

#### Salzsilo

Die Gemeinde Landiswil benötigt einen Standort für ein Salzsilo, welches in Absprache mit dem Grundeigentümer auf der heutigen ZPP 1 Tanne gefunden werden konnte. Die zulässige Höhe von 12.00 m wird sich aus den folgenden Gründen nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken:

- Die zulässige Höhe des bestehenden Wohn- und Gewerbegebäudes (Baubereich A1/A2) beträgt ebenfalls 12 m.
- Das Terrain nimmt gegen Norden ab, womit der vorgesehene Standort des Salzsilos in einer leichten Senke liegt.
- Gegen Norden, Osten und Süden befinden sich Waldflächen. Durch diese natürliche Gegebenheit ist die Einsicht auf das vorgesehene Salzsilo von den Siedlungsgebieten her sehr stark eingeschränkt.

Die Nutzung des Salzsilos beschränkt sich zudem ausschliesslich auf die Wintermonate von Oktober bis März. Entsprechend sind im Zeitraum von April bis September keine Fahrten in Zusammenhang mit dem Salzsilo vorgesehen. Im Winter ist die Anzahl der vorgesehenen Fahrten stark von Witterung und Temperaturen abhängig. Das Salzsilo wird dabei bei Bedarf angefahren, jedoch höchstens einmal täglich.

Für die Zufahrt zum Salzsilo im Baubereich C wird ausschliesslich die nördlich gelegene Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse genutzt. Die Streufahrzeuge sowie Fahrzeuge für die Salzlieferrung können dabei auf dem Grundstück wenden und entsprechend vorwärts Ein- und Ausfahren.

## 5.2 Grenz- und Strassenabstand

In der ZPP-Bestimmung sind Grenzabstände von 5.0 m vorgegeben. Entlang der Kantonsstrasse sowie im südlichen Teil des Wirkungsbereiches gilt jedoch eine kantonale Baulinie, welche grösstenteils einen grösseren Abstand vorsieht. Die Grenzabstände sowie die Baulinie sind im Überbauungsplan vermasst und werden – vorbehältlich der Ausführungen im nächsten Textabsatz – berücksichtigt.

Gemäss Überbauungsvorschriften wird die Asphaltierung des Erschliessungsbereiches ermöglicht. Von dieser Möglichkeit ist insbesondere der nördliche Bereich entlang der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 860 betroffen. Mit einer allfälligen Teerung des Erschliessungsbereiches wird folglich der Grenzabstand unterschritten. In diesem Fall ist ein Näherbaurecht bzw. eine Dienstbarkeit des entsprechenden Grundeigentümers/in einzuholen. Da es sich bei der Asphaltierung um eine Kann-Formulierung in der Überbauungsordnung handelt, wird eine allfällige Unterschreitung des Grenzabstandes im Baubewilligungsverfahren thematisiert.

## 5.3 Kantonsstrasse 1238 «Tanne»

Die Kantonsstrasse weist keine Infrastruktur für den Velo- und Fussverkehr auf. Für die geplante Nutzung ist die Erschliessung des Areals aber ausreichend. Hinsichtlich Velo- und Fussverkehr werden keine höheren Standards an die Kantonsstrasse gestellt. Eine schriftliche Bestätigung seitens Gemeinde und Bauherrschaft befindet sich im Anhang 1.

Die Erschliessungsbereiche zur Kantonsstrasse müssen den geltenden VSS-Normen SN 640 273a (Knotensichtweiten) entsprechen. In diesem Zusammenhang wurden die Sichtweiten bereits im Jahr 2013 mit Vertretern des OIK II und des Amtes für Wald untersucht (vgl. Abb. 3). Die Übersicht für die Fahrzeuglenker wurde gemäss der Beilage mit der Entfernung zweier Linden entschärft. Eine einwachsende Vegetation hat die Sicht seitdem nicht weiter verschlechtert. Zudem wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem entsprechenden Strassenabschnitt inzwischen auf 50km/h herabgesetzt, was die Verkehrssituation deutlich entschärft.



Abb. 3 Ausschnitt Abklärungen Sichtbermen 2013 (damals 80 km/h)

Im Anhang 2 sind die Sichtzonen nachgewiesen. Die massgebenden Parameter wurden wie folgt festgelegt:

A	Knotensichtweite	60–70 m
B	Beobachtungsdistanz	5 m
d	Abstand Mitte Fahrzeug zum Fahrbahnrand	1.5 m

Die Knotensichtweite wurde auf 60–70 m festgelegt, welche für ein Geschwindigkeitsregime von 60 km/h gilt. Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit wurde auf diesem Strassenabschnitt inzwischen auf 50 km/h herabgesetzt, was die Sicherheit weiter verbessert. Weiter können in kurvigen Bereichen auch deutlich geringere Sichtweiten angesetzt werden, da die mittlere bzw. maximale Sichtweite / Sichtberme dazu führen kann, dass Bereiche der Strasse sichttechnisch nicht abgedeckt sind (Arbeitshilfe Strassenpolizeiliche Bewilligungen an Kantonsstrassen, St.Gallen). Für Erschliessungen ausserorts wird gemäss VSS-Norm eine Beobachtungsdistanz von 5 m gewählt.

In den Vorschriften ist zudem festgehalten, dass Bepflanzungen in den festgelegten Grünbereichen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen dürfen. Gemäss VSS-Norm 40 273a ist das Sichtfeld ab einer Höhe von 0.60 m bis zu einer Höhe von 3.00 m von Sichthindernissen freizuhalten. Zu den Sichthindernissen zählen auch temporäre Sichthindernisse (z.B. Schnee oder parkierte Fahrzeuge). Entsprechend sind basierend auf den nachfolgend dargestellten Sichtweiten keine Bepflanzungen höher als 0.6 m in den Grünbereichen entlang der Kantonsstrasse gestattet.

## 5.4 Erschliessung und Parkierung

Bei Umzonungen gelten für Gemeinden des Typs «Hügel- und Berggebiete» gemäss kantonalem Richtplan keine Anforderungen an die ÖV-Erschliessungsgüteklassen.

Im Rahmen der Überbauungsordnung werden im Zusammenhang mit einer zukünftigen Wohnnutzung noch keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge abschliessend verortet. Der Baubereich D dient bereits heute gewerbemässig als Abstellfläche für Camper, Wohnmobile usw. und soll zukünftig überdacht werden dürfen. Abstellplätze im Zusammenhang mit einer zukünftigen Wohnnutzung im Baubereich A werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren definiert. Dies weil gemäss heutigem

Projektstand noch nicht abschliessend definiert ist, wo innerhalb des Baubereichs A die Wohnnutzung festgelegt wird. Somit kann ein zukünftiger Wohnparkplatz im Baugesuch adäquat und bedürfnisgerecht verortet werden.

Das Areal mit dem lokal ansässigen Gewerbe für Sanitärinstallationen und Heizungsmontagen stellt u.a. auch Abstellflächen für die Postauto AG zur Verfügung. Gerade für diese Dienstleistungen ist man auf die beiden heute vorhandenen Strassenanschlüsse angewiesen. Mit der Situation ausserorts und den Schleppkurven von Postautos sind breite Strassenanschlüsse für die Verkehrssicherheit von hoher Wichtigkeit.

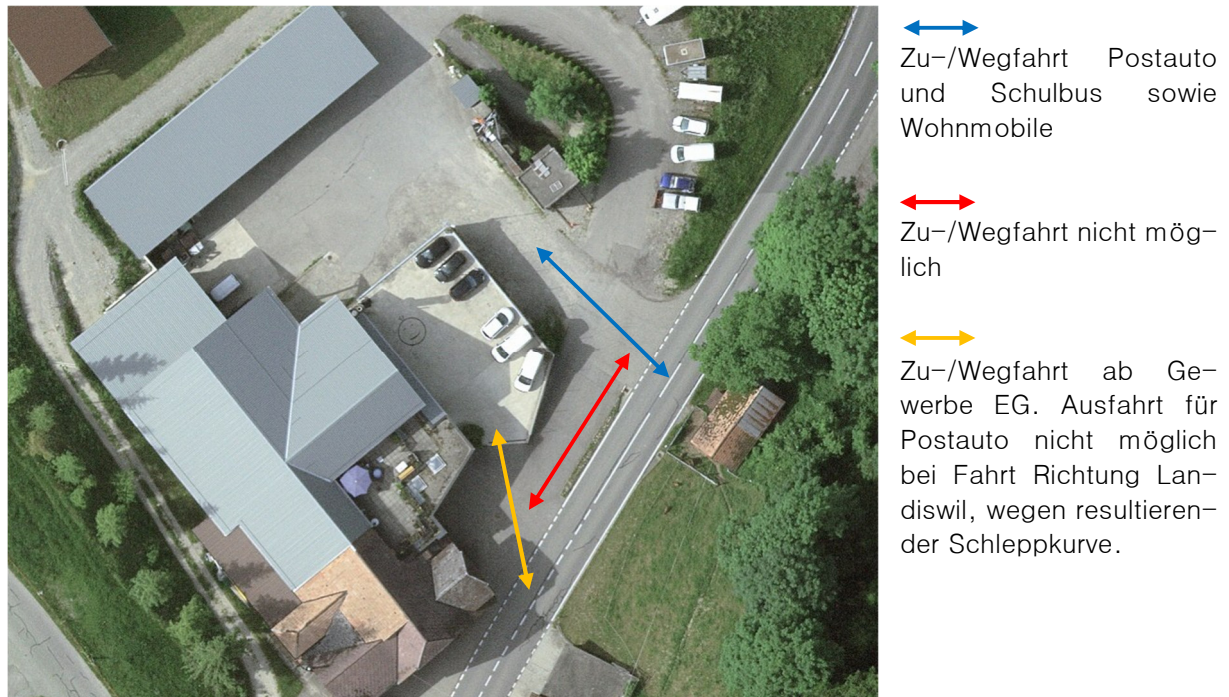


Abb. 4 Zufahrtsplan des heutigen Betriebes

Der Grundeigentümer und die Gewerbebetriebe im EG sind auf den heutigen gelben Strassenanschluss zwingend angewiesen. Die Ausfahrt für das Gewerbe im EG auf die Kantonsstrasse ist beim blauen Strassenanschluss nicht möglich. Ein Einbahnregime wurde projektintern geprüft, aber aus Gründen der Wenderadien verworfen. Die vorliegende Planung zielt primär auf die Möglichkeit im baulichen Bestand mehr Wohnmöglichkeiten zu ermöglichen und nicht den Strassenanschluss vom heutigen Bestand zu ändern. Die Strassensituation wurde im August 2013 zusammen mit Vertretern des OIK II im Rahmen des Baugesuches für die Erweiterung der Postautoeinstellhalle (Baubereich A2 in der UeO) auf sämtliche Begebenheiten bereits unter Berücksichtigung einer verkehrlich schwierigeren Situation (damals mit Tempo 80 auf der Kantonsstrasse) geprüft. Mit dem heutigen Tempolimit von 50 km/h dürfe sich die Situation in Zwischenzeit merklich entschärft haben, dennoch wird an den geprüften Massnahmen festgehalten.

In Absprache mit dem OIK II und zusammen mit baulichen und gestalterischen Definitionen der Strassenanschlüsse wird entsprechend die gelbe sowie auch die blaue Zu- und Wegfahrt als notwendig erachtet. Die bauliche und gestalterische Definition erfolgt mit der Festlegung der «Grünbereiche», «Mauer neu» und «Restfläche unbefestigt» im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

## 5.5 Wald

Der Wirkungsbereich grenzt nicht direkt ans Waldareal und hat deshalb auch keine verbindliche Waldgrenze. Das Amt für Wald und Naturgefahren wies im Rahmen der Voranfrage–Antwort darauf hin, dass beim Ausscheiden von neuen Sektoren im Zwischenraum von bestehenden Gebäuden und Strasse eine allfällige Ausnahmegewilligung nötig sein würde.

Grundsätzlich gilt für Bauten in Waldnähe ein Waldabstand von 30 m. Beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Waldabteilung eine forstliche Ausnahmegewilligung für Bauten in Waldnähe erteilen (Art. 25–26 KWaG). Für Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, gilt ein Waldabstand von 15 m, sofern der betroffene Waldeigentümer zustimmt (Art. 34 KWaV).

Baubereiche C und D sind keine Bauten für Wohnzwecke. Deshalb gilt für Bauvorhaben, die sich im Baubereich C befinden, dass die Bauherrschaft für die Verkürzung des Waldabstandes bis 22 m die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin und Waldeigentümers benötigt. Mit der Einreichung der Genehmigungsunterlagen wird diese ebenfalls vorliegen.

Mit dem Baubereich D, welcher eine Überdachung der Abstellplätze ermöglicht, wird der Waldabstand nach Art. 34a kantonale Waldverordnung (KWaV) unterschritten. Dieser Artikel sieht für Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, einen Waldabstand von 15 m vor, sofern der Waldeigentümer zustimmt (im vorliegenden Fall das Amt für Grundstücke und Gebäude). Für den Baubereich D wird deshalb eine Verkürzung des Waldabstands beantragt. Die Verkürzung wird in Form des festgelegten Baubereiches D gewünscht. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat sich das AWN in ihrem Fachbericht eine Ausnahmegewilligung für die Überdeckung des bestehenden Parkplatzes in Aussicht gestellt. Unterirdische Bauten im Baubereich D müssen den Mindestabstand von 5 m zum Wald einhalten, was in den Überbauungsvorschriften entsprechend geregelt ist.

## 5.6 Naturgefahren

Das Gebiet ist von einem geringfügigen Gefahrengebiet betroffen (Gefahrenindex HM4; Rutschgefahren mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit bei mittlerer Intensität). Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung werden die Gesuchstellende auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Im Baubereich B sind keine sensiblen Bauten und Anlagen vorgesehen sowie keine Menschen bzw. erhebliche Sachwerte gefährdet. Als sensible Bauten gelten: Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze). Weiter Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) und schliesslich Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Depots, Lager oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

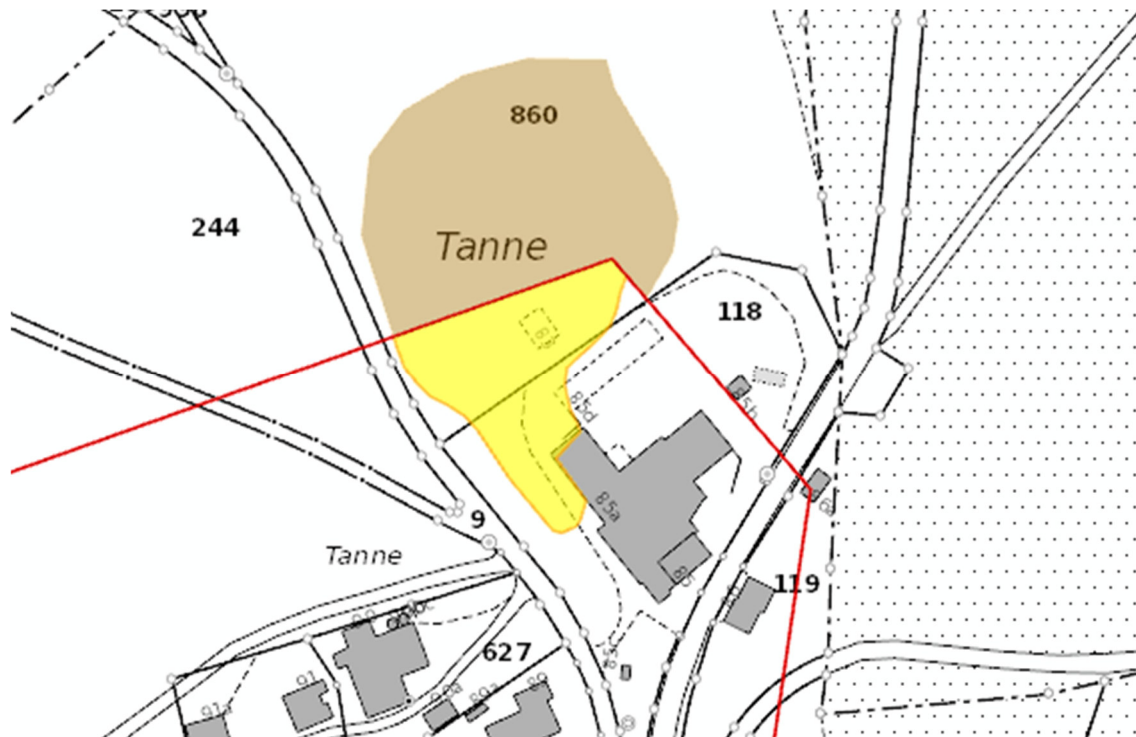


Abb. 5 Ausschnitt Naturgefahrenkarte aus dem OEREB-Kataster

## 5.7 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themen sind auf der Parzelle nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Gewässer
- Archäologie
- Kulturland / Fruchtfolgeflächen

## 5.8 Mehrwertabgabe

Bei einer Nutzungsänderung (vorliegend Gewerbenutzung zu Mischnutzung) handelt es sich um eine Umzonung. Gemeinden, die kein Reglement zur Mehrwertabgabe erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen des BauG die Mehrwertabgabe. Diese sieht für Umzonungen keine Mehrwertabgabe vor.

## 6 Verfahren

### 6.1 Allgemein

Das Verfahren zu den Anpassungen der ZPP und der UeO «Tanne» richtet sich gemäss dem ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

### 6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet nicht nur zur ZPP-Änderung statt, sondern gleichzeitig wird auch der Entwurf der Überbauungsordnung freiwillig zur Mitwirkung aufgelegt. Die Unterlagen wurden vom 03.02.2023 – 06.03.2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Es gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

### 6.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde am 6. November 2024 abgeschlossen. Unter Vorbehalt einiger genannten Punkte stimmt das AGR der Änderung der ZPP1 «Tanne» sowie der UeO «Tanne» zu.

Bezüglich eines Genehmigungsvorbehaltes wurde nachträglich ein Klärungsgespräch mit dem OIK II geführt, um den Vorbehalt zu bereinigen (vgl. Kapitel 5.4). Aus den Erkenntnissen dieses Gespräches wurde die Zufahrtssituation im Überbauungsplan angepasst (Mauer und Vergrößerung der bestehenden Rabatte) und in den Überbauungsvorschriften entsprechende Formulierungen ergänzt.

### 6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Der Gemeinderat hat die Akten am 13. April zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Dokumente liegen gemäss Publikation im Amtsblatt vom 23. April 2026 bis zum 25. Mai 2026 während 30 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit können die Unterlagen eingesehen werden und allfällige Einsprachen bei der Gemeindeverwaltung eingegeben werden.

*Weitere Beschreibung folgt nach der öffentlichen Auflage*

### 6.5 Genehmigung

*Text folgt*

## Anhang 1: Bestätigungen betreffend Kantonsstrasse

Gemeinde



### Einwohnergemeinde Arni

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

3508 Arni, 20. Dezember 2022

#### Stellungnahme zur Erschliessung

Sehr geehrte Damen und Herren

Aktuell läuft die Planung zur Anpassung der ZPP 1 „Tanne“ und die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.

In diesem Zusammenhang bestätigen wir, dass aus Sicht der Gemeinde mit der geplanten Überbauungsordnung keine neuen Infrastrukturen auf der Kantonsstrasse zu erwarten sind.

Zudem bestätigen wir, dass die Erschliessung des Areals aus unserer Sicht ausreichend ist.

Freundliche Grüsse

#### GEMEINDERAT ARNI

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Simon Liechti

Stephanie Harvey

## **Bauherrschaft**

Zum zu erwartenden Mehrverkehr kann aus meiner Sicht wie folgt geantwortet werden:

- die UeO wird für die angrenzende Kantonsstrasse keine Anpassungen zur Folge haben.
- die zusätzlich geplanten Wohneinheiten haben einen Mehrverkehr zur Folge, dieser kann aber auf dem bestehenden Grundstück mit den bestehenden Ein- und Ausfahrten problemlos bewältigt werden.
- die drei Schulbus-Kreise (Landiswil, Arni und Sonderschule), welche bereits jetzt auf dem Grundstück verkehren, können die allenfalls anfallenden Schulkinder ohne Mehrverkehr mitnehmen.
- weiter ist angrenzend an das Grundstück eine Postautohaltestelle in Richtung Biglen und Lützelflüh.

Freundliche Grüsse

Daniel König

## Anhang 2: Analyse Sichtweiten

### Sichtweiten

