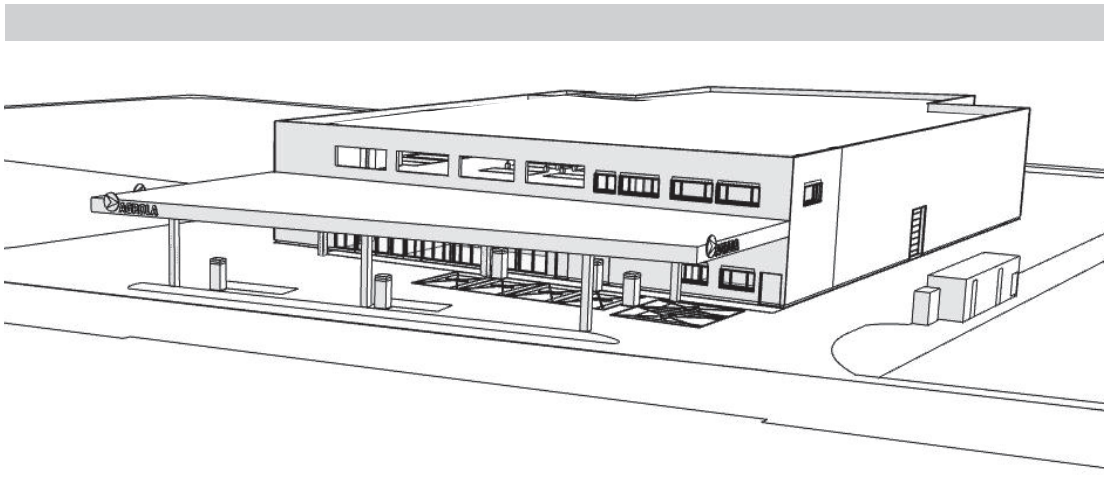


MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Belp

### Überbauungsordnung «Viehweid Ost»



#### Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Strassenbauprojekt (*pendent*)

Februar 2023

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Belp

### **Auftraggeberin:**

LANDI Aare Genossenschaft,  
Haldenweg 5, 3510 Konolfingen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Visualisierung Machbar-  
keitsstudie Strüby Konzept AG*

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Situation und Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Situation	6
<b>2. Vorprojekt</b>	<b>8</b>
<b>3. Ziele der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4. Überbauungsordnung «Viehweid Ost»</b>	<b>11</b>
4.1 Überbauungsplan	11
4.2 Überbauungsvorschriften	11
4.3 Strassenplan	14
<b>5. Zonenplanänderung</b>	<b>14</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>15</b>
6.1 Haushälterische Nutzung des Bodens	15
6.2 Naturgefahren	15
6.3 Grundwasser	18
6.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
6.5 Schutz des Kulturlandes resp. der Fruchtfolgeflächen	19
6.6 Verkehr und Erschliessung	19
6.7 Ver- und Entsorgung	23
6.8 Energie	23
6.9 Lärm	23
6.10 Störfall	24
6.11 Weitere übergeordnete Themen	24
<b>7. Verfahren</b>	<b>24</b>
7.1 Ablauf und Termine	24
7.2 Mitwirkung	25
7.3 Vorprüfung	25
7.4 Öffentliche Auflage	25
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	26
7.6 Mehrwertabgabe	26
<b>Beilagen</b>	<b>27</b>



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation und Vorhaben

Die LANDI Aare Genossenschaft ist in den Bereichen Agrar- und Detailhandel sowie in Brenn- und Treibstoffgeschäft tätig und versorgt die regionale Landwirtschaft und weitere Kreise mit Produktionsmitteln, Verbrauchsgütern und Dienstleistungen. Belp ist eine der zwölf Standortgemeinden, in welchen die Genossenschaft mit Agrar-Zentren, LANDI-Läden, Volg-Läden, TopShop und Tankstellen präsent ist.

Die LANDI Aare Genossenschaft beabsichtigt den Standort Belp von der Aemmenmattstrasse an die Viehweidstrasse zu verlegen und hier gleichzeitig eine Tankstelle für Elektrofahrzeuge zu realisieren. Am neuen Standort soll zusätzlich eine «e-Lounge» im neuen Shop-Konzept entstehen, welche wenn möglich rund um die Uhr geöffnet ist und den Kunden Aufenthaltsmöglichkeiten während des Ladens der Fahrzeuge bietet. Vorgesehen sind Zutritt, Konsumation und Verkauf ohne Bedienung und mittels digitaler Abrechnung. Der bisherige Standort an der Aemmenmattstrasse soll mittelfristig der Wohnnutzung zugeführt werden; im kommunalen Richtplan Siedlung wurde eine entsprechende Massnahme formuliert (Massnahmenblatt S-1F).

Der Planungsperimeter umfasst eine Teilfläche der Parzelle Nr. 601 im Ortsteil Viehweid, an der Viehweidstrasse. Das Areal ist bereits heute grösstenteils bebaut und wird aktuell gewerblich genutzt.

Damit die Erschliessung sichergestellt werden kann, wird der Bearbeitungsperimeter entsprechend über die Viehweidstrasse erweitert. Der Planungsperimeter umfasst somit eine Fläche von gut 1 ha.

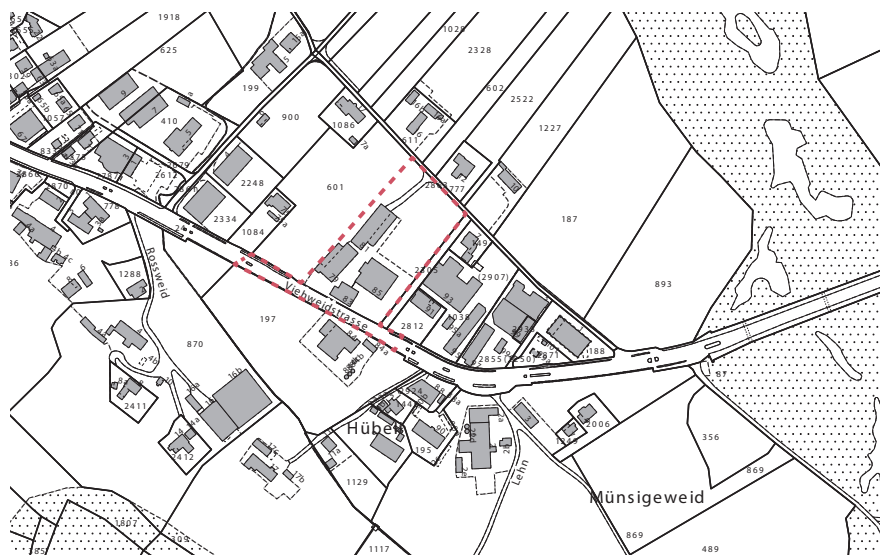


Abb. 1 Planungsperimeter (Quelle: Geoportal des Kantons)

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Aktuell erfolgt die Revision der baurechtlichen Grundordnung inkl. der kommunalen Richtplanung. Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung nach dem Inkrafttreten der revidierten baurechtlichen Grundordnung genehmigt werden wird und somit auf die revidierten Baureglementsbestimmungen verwiesen werden kann.

### 1.2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan  
Siedlung,  
Baureglement

Das Planungsgebiet (exkl. Kantonsstrasse) befindet sich gemäss der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung vollumfänglich in der Arbeitszone A1. Im Rahmen der laufenden Revision der baurechtlichen Grundordnung bleibt die Zonenzuordnung unverändert.



Abb. 2 Zonenplan Siedlung (Stand Beschlussfassung, Oktober 2022); Planungsperimeter (schwarz gestrichelt), Arbeitszone A1 (hellblau) und Wohn-/Arbeitszone Viehweid WA2-V (gelb-hellblau schraffiert)

Zonenplan  
Landschaft

Der Zonenplan Landschaft beinhaltet keine den Planungsperimeter direkt betreffende Festlegungen. Im Nordosten des Areals besteht ein Landschaftsschutzgebiet, welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert ist.

Zonenplan  
Naturgefahren

Der neue Zonenplan Naturgefahren (Stand Beschlussfassung, Oktober 2022) weist den weitgehend überbauten südwestlichen Teilbereich des Areals dem Gebiet mit geringer Gefährdung zu. Gegen Westen wird das Areal geringfügig (ca. 20 m<sup>2</sup>) von einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung angeschnitten (vgl. Kap. 6.2).

Zonenplan  
Gewässerräume

Der neue Zonenplan Gewässerräume beinhaltet keine den Planungsperimeter betreffende Festlegungen.

### 1.2.2 Kommunale Richtplanung

Richtplan Siedlung  
und Landschaft

Im Richtplan Siedlung (Stand Beschlussfassung, Juli 2021) wird die heutige noch der Landwirtschaftszone zugehörige Fläche der Parzelle Nr. 601 als Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten S-3 bezeichnet. Diese Arbeitszone soll im Einklang mit den Absichten der Regionalkonferenz Bern-Mittelland mittelfristig gegen Nordwesten erweitert werden. Im Richtplan Landschaft werden entsprechend die langfristigen Siedlungsgrenzen festgelegt.

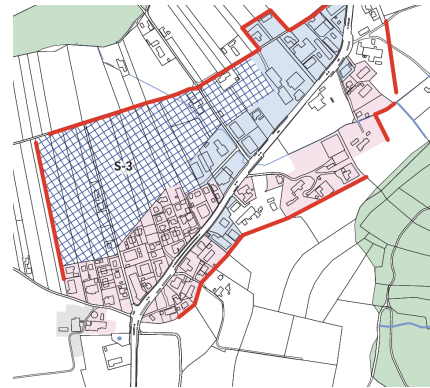


Abb. 3 Richtplan Siedlung

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr, Teil multimodale Massnahmen (Stand Beschlussfassung, Juli 2021) enthält die Massnahme Nr. V2.4. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Entwicklung Viehweid ist eine Optimierung des ÖV-Angebots auf der entsprechenden Linie notwendig (pink). Im Weiteren wird die bestehende Erschliessungsstrasse zum Entwicklungsgebiet festgehalten (gelb). Die Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr wird mit einem neuen Fuss- und Radweg Lehn-Hängelenweg verbessert (blau).

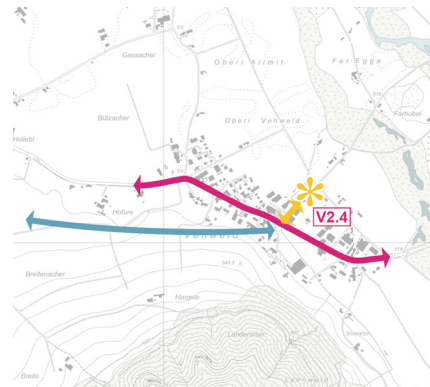


Abb. 4 Richtplan Verkehr, multimodale Massnahmen

Der Richtplan Verkehr, Teil öffentlicher Verkehr (Stand Beschlussfassung, Juli 2021) beinhaltet die Massnahme V5.1 zum Angebotskonzept. Dieses soll unter anderem im Abschnitt Viehweid hinsichtlich Effizienz und Attraktivität optimiert werden. Dabei sind die Möglichkeiten für eine bessere Erschliessung mit dem ÖV zu prüfen (vgl. Kap. 6.6.2).

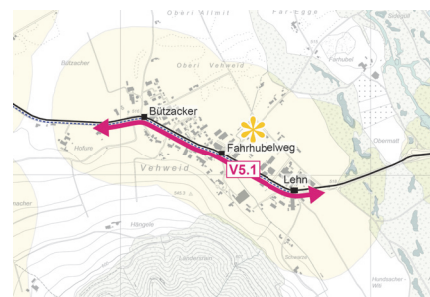


Abb. 5 Richtplan Verkehr, öffentlicher Verkehr

Im Richtplan Verkehr, motorisierter Verkehr (Stand Beschlussfassung, Juli 2021) ist zusätzlich noch die Massnahme Nr. V6.2 festgehalten, welche die Aufwertung und Dosierung an den Ortseingängen vorsieht.

Richtplan Energie

Im neuen Richtplan Energie (Stand Beschlussfassung, Juli 2021) wird für den Ortsteil Viehweid mit der Massnahme Nr. M01 der Energieträger «Grundwasser» festgelegt. Falls die Nutzung nicht möglich oder nicht zulässig ist, kann anhand der Massnahme M15 ein alternativer Energieträger bestimmt werden. Diese Massnahme legt eine Prioritätenfolge für weitere erneuerbare Energieträger fest.



Abb. 6 Richtplan Energie

### 1.2.3 Kantonale und regionale Planungsinstrumente

Der kantonale Richtplan sowie das regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 und das Agglomerationsprogramm 4. Generation wurden bei der Erarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt und enthalten keine für das Areal relevanten Festlegungen.

## 2. Vorprojekt

Konzept

Die Strüby Konzept AG hat im Auftrag LANDI Aare Genossenschaft eine Nutzungsstudie für das Areal erarbeitet. Die Studie sieht einen zweigeschossigen Längsbau vor, welcher sich an der Parzellenform orientiert. In direkter Nähe zur Viehweidstrasse soll eine Tankstelle ausschliesslich für Elektrofahrzeuge mit dazugehöriger «e-Lounge» (Shop) realisiert werden – schweizweit eine Premiere, welche durch die LANDI Aare gemeinsam mit den Partnern AGROLA AG und Volg Konsumwaren AG entwickelt wird. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sind Innen- und Aussenverkaufsflächen von gesamthaft rund 2'150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zum Vergleich: der heutige LANDI-Laden an der Aemmenmattstrasse weist eine Verkaufsfläche von rund 1'885 m<sup>2</sup> auf (Innen- und Aussenverkauf). Die Lager- und Infrastrukturräume sind ebenfalls im Erdgeschoss angeordnet.



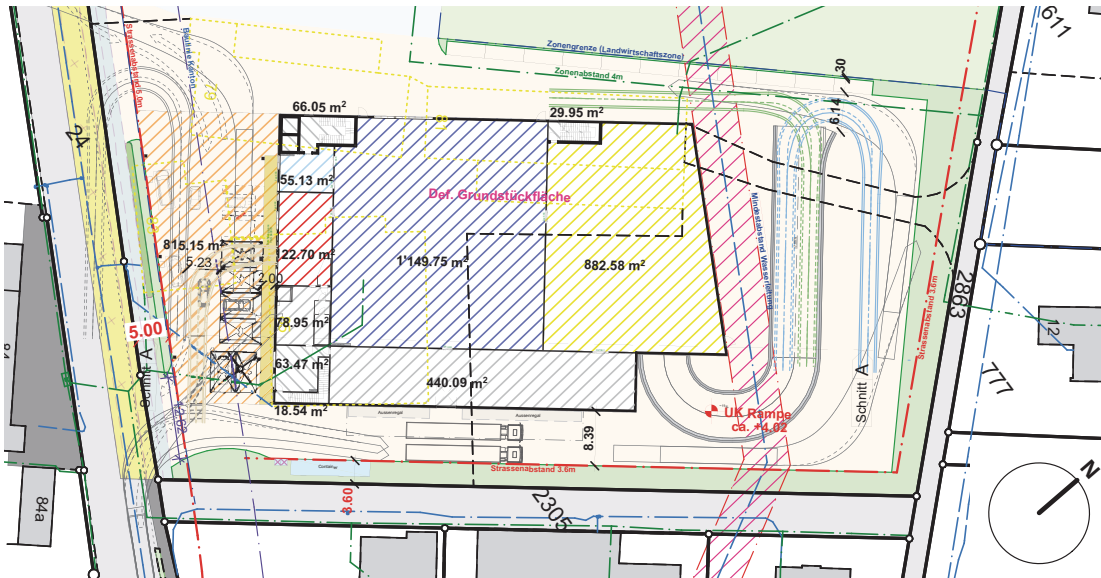


Abb. 7 Vorprojekt, Situation

Nachhaltigkeit,  
Ökologie

Beim geplanten Vorhaben wird ein grosses Gewicht auf die Ökologie und Nachhaltigkeit gelegt: Der Grossteil des Strom- und Wärmebedarfs wird aus erneuerbaren Quellen (Fotovoltaik resp. Umgebungswärme) gedeckt, so dass auf die Nutzung von fossilen Ressourcen in den ersten 2 bis 3 Jahren verzichtet werden kann und der neue Standort im Grundsatz CO2-neutral betrieben wird. Auch die Tankstelle wird ausschliesslich für Elektrofahrzeuge nutzbar sein. Später ist aus Produktionskapazitätsgründen davon auszugehen, dass weiterer Strom (Solar und Wasserkraft) auf dem freien Markt beschafft werden muss.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Viehweidstrasse, wobei die anliefernden Fahrzeuge über die östliche Zufahrt auf das Areal fahren und an der Ostfassade des Gebäudes anliefern. Die Wegfahrt erfolgt über den westlichen Anschluss an die Viehweidstrasse.

Über eine Rampe im rückwärtigen Gebäudeteil wird die Parkieranlage im 2. Vollgeschoss erschlossen. Im Aussenbereich sind westlich und nördlich des Gebäudes ca. 11 bis 20 oberirdische Parkplätze für Kundinnen und Kunden sowie für die Mitarbeitenden und für die Nutzer des 3. Vollgeschosses vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen und gebäudeintegrierten Parkplätzen erfolgt ebenfalls ab dem östlichen Anschluss im Gegenuhrzeigersinn um das Gebäude, mit Wegfahrt über den westlichen Anschluss an die Viehweidstrasse.

Die Elektro-Tankstelle sowie wenige Kurzzeitparkplätze in direkter Nähe zum Shop-Eingang sind in beiden Richtungen befahrbar, wobei aufgrund der Lage der übrigen Tankstellen westlich des LANDI-Standorts der grössere Teil der Zufahrten von Osten her erfolgen dürfte.

#### Aufstockung

Die LANDI benötigt für die eigenen Zwecke 2 Vollgeschosse. Ein 3. Vollgeschoss wird statisch vorbereitet, so dass eine Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

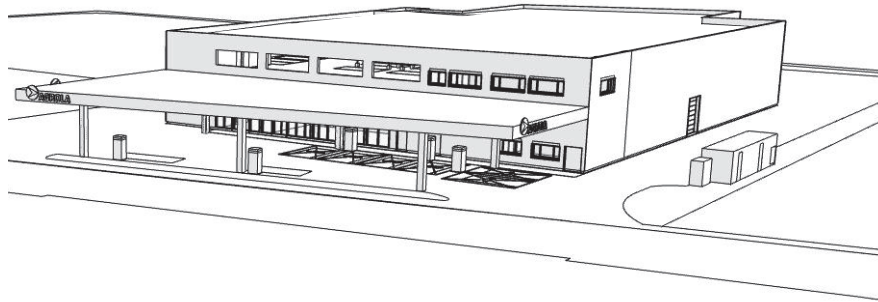


Abb. 8 Vorprojekt, Volumenmodell

#### Wasserleitung

Die bestehende Wasserleitung des Wasserverbands Region Bern (WVRB) wurde in der Projektierung berücksichtigt. Es ist geplant, in diesem Bereich die Rampe für die Erschliessung des Parkgeschosses zu erstellen. Die Rampe befindet sich im Bereich über der Wasserleitung auf einer Höhe von gut 4.5 m, womit die Zugänglichkeit der Leitung sichergestellt werden kann.

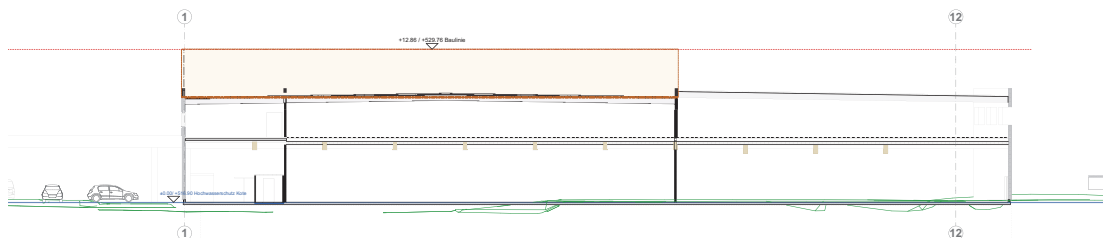


Abb. 9 Vorprojekt, Schnitt mit Terrain

### 3. Ziele der Planung

Gemäss Art. 211 Abs. 5 im revidierten Baureglement der Gemeinde Belp (Stand Auflage, April 2021) ist die Verkaufsnutzung in der Arbeitszone A1 im Rahmen der übergeordneten Vorgaben grundsätzlich zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Detailhandelseinrichtung, welche mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist und ausserhalb eines Geschäftsgebiets liegt. Die Einrichtung gilt somit als besondere Baute i.S.v. Art. 20 BauG, welche gemäss Art. 19 BauG nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden kann. Das Vorhaben wird deshalb in Form einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit entsprechender Zonenplanänderung umgesetzt.

## 4. Überbauungsordnung «Viehweid Ost»

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Das Vorhaben bedingt eine Anpassung der Kantonsstrasse, weshalb als weiterer Bestandteil der Planung eine Änderung des Kantonsstrassenplans auszuarbeiten ist. Schliesslich bedeutet der Erlass der Überbauungsordnung eine entsprechende Zonenplanänderung.

### 4.1 Überbauungsplan

Verbindliche Inhalte	Der Überbauungsplan regelt die Baubereiche, die Erschliessungsfläche, die Bereiche für oberirdische Parkierung, die Zu- und Wegfahrt zum Areal sowie zur oberirdischen Parkierung und die Grünbereiche. Ebenfalls festgelegt ist der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung inkl. dem Bereich der Kantonsstrasse mit Strassenprojekt.
Hinweise	Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

### 4.2 Überbauungsvorschriften

Allgemeines	Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen.  Für Inhalte, welche nicht mit der Überbauungsordnung geregelt werden, gelten die Bestimmungen des Baureglements.
-------------	---

#### 4.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung	In der Überbauungsordnung werden drei Baubereiche festgelegt, für welche die Art der Nutzung jeweils spezifisch geregelt wird. Im Baubereich A sind der LANDI-Laden mit Shop, im Baubereich B die Elektro-Tankstelle inkl. die notwendigen Anlagen und Einrichtungen und im Baubereich C die Erschliessungsrampe zulässig.
Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird für die beiden Baubereiche A (LANDI-Laden) und B (Elektro-Tankstelle) mittels massgebendem Terrain, dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den maximalen Geschossezahlen festgelegt. Innerhalb der definierten Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei. In Bezug auf die bauliche Dichte ist eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 sicherzustellen. Dabei werden die Baubereiche der Rampe und der Tankstelle in der Berechnung berücksichtigt. Die maximale Geschossfläche für den Verkauf wird auf 2'400 m <sup>2</sup> festgelegt.

Bauten ausserhalb der Baubereiche Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von jeweils maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Kleinbauten im Zusammenhang mit der Elektro-Tankstelle, wie bspw. die notwendigen Batteriespeicher und die Trafoanlage, dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von maximal 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 4.2.2 Gestaltung

Allgemein Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass die Verkehrsflächen optimiert sind und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche als Gesamtanlage in Erscheinung treten.

Das Gebäude im Baubereich A ist so zu erstellen, dass im Endausbau drei Vollgeschosse realisiert werden können.

Fassadengestaltung Es ist vorgesehen, das Gebäude in Holz zu realisieren. Auf eine spezifische Festlegung wird jedoch verzichtet.

Reklame Aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse ist mit der Baueingabe ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessung und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt. Werbung am Gebäude ist nur an der Fassade gestattet. Stelen, Reklametafeln, Totem und Fahnen sind in den Grünbereichen sowie im Erschliessungsbereich zugelassen.

Dachgestaltung und Dachaufbauten Das Flachdach des Baubereichs A wird extensiv begrünt, soweit die Fläche nicht mit Solaranlagen belegt oder begehbar ausgestaltet ist.

Als Dachaufbauten sind ausschliesslich Aufbauten gestattet, welche den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 3.0 m überragen.

Vordächer, Dachvorsprünge Vorspringende Bauteile wie Vordächer, Belichtungs- und Lüftungsschächte dürfen die Baubereiche auf gesamthaft höchstens 50 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnittes um maximal 2.0 m überragen. Dachvorsprünge werden auf das Mass von maximal 1.0 m beschränkt. Für das Vordach der Anlieferung wird ein separater Baubereich festgelegt.

#### 4.2.3 Umgebungsgestaltung

Grundsätze Erschliessungsflächen sind zu optimieren, so dass versiegelte Flächen möglichst minimiert werden können. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Grünbereiche Die im Überbauungsplan definierten Grünbereiche dienen der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Grundstücken, der Abgrenzung zwischen internen Verkehrsflächen und dem öffentlichen Strassenraum sowie der Oberflächenentwässerung. Er ist als Dauergrünland auszugestalten.

#### 4.2.4 Erschliessung- und Parkierung

Arealzu- und -wegfahrt Die Erschliessung des Areals erfolgt an zwei Stellen ab der Viehweidstrasse, welche im Überbauungsplan festgelegt sind.

Die Zu- und Wegfahrt zur gebäudeintegrierten Parkierung resp. zur Rampe sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

Parkierung Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss der kantonalen Baugesetzgebung. Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich im 2. Vollgeschoss des Baubereichs A, d.h. gebäudeintegriert zu erstellen. Eine kleine Zahl von oberirdischen Abstellplätzen ist in den beiden im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sowie im Baubereich B zulässig. In diesem Bereich sollen ebenfalls als Option zwei Elektro-Ladestationen für Lastkraftwagen realisiert werden.

Velo- und Motorfahrzeugabstellplätze Die Anzahl Velo- und Motorfahrzeugabstellplätze kann im Baubewilligungsverfahren um bis zu 50 Prozent reduziert werden, wenn besondere Verhältnisse gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV nachgewiesen werden können.

#### 4.2.5 Umwelt, Nachhaltigkeit

Energie Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

Heizung, Warmwasser Für Heizung und Warmwasser wird Umgebungswärme (Luft/Wasser-Wärmepumpe) als Energieträger vorgeschrieben.

Fotovoltaik Die kürzlich revidierte kantonale Energiegesetzgebung lässt die Vorschrift einer Eigenstromerzeugung mittels Fotovoltaik nach wie vor nicht zu, weshalb auf eine entsprechende Bestimmung verzichtet wird. Die LANDI Aare Genossenschaft wird jedoch entsprechende Anlagen installieren, so dass im Endeffekt die Energieerzeugung auf erneuerbaren Energien basiert.<sup>1</sup>

Wasserleitung Die im Überbauungsplan dargestellte Wasserleitung des Wasserverbunds Region Bern (WVRB) ist von Bauten und Anlagen so weit freizuhalten, damit der Zugang zur Wasserleitung ständig gewährt ist. Gegenüber der Leitungsachse ist ein Bauabstand von 3.0 m einzuhalten. Zulässig ist zudem die Überdeckung mit entfernbareren Betonplatten im Hinblick auf die Nutzung des Bereichs für den Aussenverkauf, als Lagerfläche und Entsorgungsbereitstellungsplatz.

Entwässerung Das Flachdach des Baubereichs A ist mit einer Retention auszugestalten. Verkehrsflächen sind soweit möglich über die Schulter zu entwässern. Offene Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

---

<sup>1</sup> Die konsequente Nutzung erneuerbarer Energien entspricht dem gängigen Standard für Neubauten der LANDI und wurde u.a. auch bei der kürzlich eröffneten Filiale in Konolfingen entsprechend praktiziert.

Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser einzureichen.

Hochwasserschutz Bei sensiblen Bauten und Anlagen ist zum Schutz vor Überflutung bei allen Öffnungen eine Hochwasserschutzkote von 516.90 m ü.M. oder die gleiche Wirkung mit anderen Massnahmen sicherzustellen.

### 4.3 Strassenplan

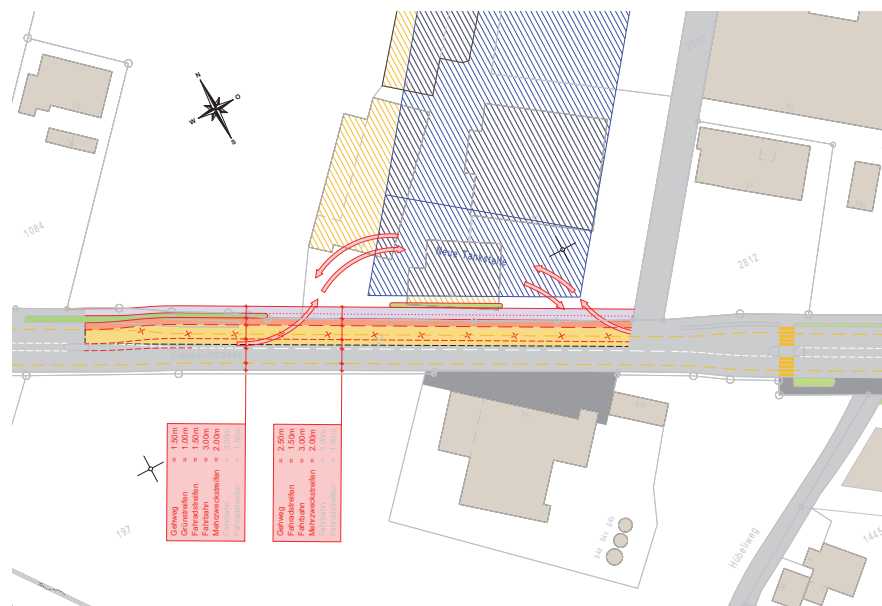


Abb. 10 Situationsplan Anpassung Viehweidstrasse, verkehrsteiner

Aktuell liegt der Strassenplan in Form eines Situationsplans im Entwurf vor. In Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt wird der definitive Strassenplan im Hinblick auf die öffentliche Auflage ausgearbeitet, wenn das Projekt genügend gefestigt ist und die Planungsrisiken besser abgeschätzt werden können.

## 5. Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst den Bereich der Überbauungsordnung «Viehweid Ost» inkl. des Bereichs des Strassenplans.

Der gesamte Planungserimeter wird von der Arbeitszone A1 resp. der Verkehrszone neu der Zone mit bestehender Überbauungsordnung zugewiesen.



Abb. 11 Zonenplanänderung mit rechtsgültigem Zonenplan als Grundlage

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

### 6.1 Haushälterische Nutzung des Bodens

Die Haushälterische Bodennutzung wird u.a. mit der beabsichtigten Doppelnutzung durch die LANDI und eine weitere, zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannte Nutzung im 3. Vollgeschoss gewährleistet. Das Gebäude muss so geplant werden, dass im Baubereich A allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein drittes Vollgeschoss möglich ist.

Der Aspekt der flächensparenden Erschliessung und der kompakten Anordnung der Bauten und Anlagen wird u.a. mit dem Zusammenbau des LANDI-Neubaus, der Elektro-Tankstelle und des Tankstellen-Shops soweit betrieblich möglich berücksichtigt. In den Überbauungsvorschriften ist festgelegt, dass eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 erreicht werden muss.

Die Parkierung ist überwiegend in das Gebäude integriert und entspricht somit der Vorgaben in Art. 19 Abs. 5 BauG. Eine unterirdische Parkierung wurde im Rahmen der Projektierung gutachterlich geprüft, die vorherrschende Grundwassersituation lässt eine solche Option jedoch nicht zu.

### 6.2 Naturgefahren

Gutachten

Die Emch+Berger AG Bern wurde beauftragt, ein Fachgutachten Naturgefahren für die Parzelle Nr. 601 zu erstellen (vgl. Beilage 1). Basierend auf der Gefahrenkarte von Belp und den aktuellen Terrainmodellen werden die massgebenden Überflutungshöhen resp. die notwendigen Schutzkoten für das Gebäude im Ist-Zustand bestimmt. Zusätzlich wird auch die Umsetzung des Wasserbauplans «Obere Belpau» berücksichtigt und die Schutzkote diesbezüglich ebenfalls bestimmt.

Die geplante Elektro-Tankstelle gilt aufgrund des möglichen Auftretens von Folgeschäden bei einer Freisetzung der Gefahrenstoffe als sensibles Objekt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird bei Bauvorhaben in der blauen Gefahrenstufe resp. bei sensiblen Objekten auch in der gelben Gefahrenstufe, vom Grundeigentümer ein Nachweis zur Reduktion der Gefährdung verlangt. Neubauten sind nur gestattet, wenn mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird, dass Menschen, Tiere und Sachwerte in Gebäuden nicht gefährdet sind.

Überschwemmungsgefahr

Die Parzelle Nr. 601 liegt gemäss Gefahrenkarte im gelben und blauen Gefahrenbereich. Wobei der Neubau gemäss aktuellem Vorprojekt vollständig im gelben Gefahrengebiet liegt. Die Gefährdung wird durch seltene Hochwasserereignisse (100-jährlich) der Aare verursacht.

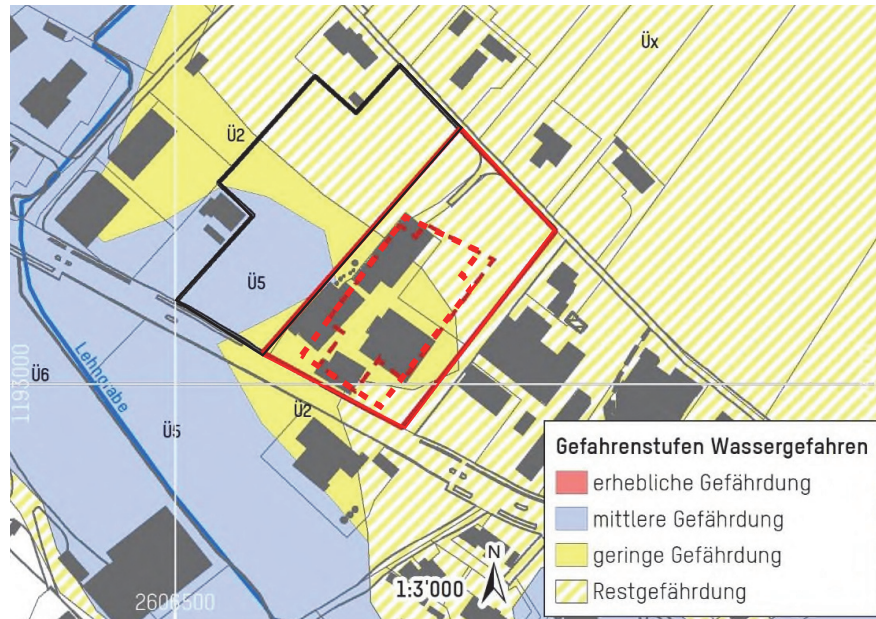


Abb. 12 Gefahrenkarte Belp mit Projekt, Emch+Berger AG Bern

Oberflächenabfluss

Ebenfalls ist die Parzelle teilweise durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser betroffen. Gemäss Gefahrenkarte Oberflächenabfluss können sich in lokalen Muldenlagen 0.10 bis 0.25 m Wasser sammeln.





Abb. 13 Gefahrenkarte Oberflächenabfluss, Emch+Berger AG Bern

Schutzmassnahmen  
 Das Gutachten präsentiert zum Schutz des Neubaus vor Hochwasser zwei Schutzkonzepte:

- Abschirmung: Das Gebäude wird mittels Höherlegung oder durch Barrieren (Mauer, Dämme) vor Hochwasser geschützt.
- Abdichtung: Das Gebäude wird wasserdicht als weisse oder schwarze Wanne ausgebildet. Schäden entstehen lediglich an der Gebäudehülle.

Im Weiteren hält das Gutachten fest, dass die geplante Parkierung als oberirdisches Parkdeck aus Sicht des Hochwasserschutzes vorteilhaft ist und einer Einstellhalle, welche ein erhöhtes Personen- und Sachwertrisiko birgt, in jedem Fall vorzuziehen ist.

Abschirmung, Schutzkote  
 Mittels Terrainanpassung resp. Höherlegung des Erdgeschosses auf Höhe der Schutzkote von 516.9 m ü.M. kann das Gebäude vollständig vor Hochwasser geschützt werden.

Abdichtung  
 In Bezug auf das Schutzkonzept «Abschirmung» enthält das Gutachten detaillierte Massnahmen zur Gestaltung der Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, etc.

Umsetzung in der UeO  
 Art. 23 der Überbauungsvorschriften legt die notwendige Schutzkote von 516.9 m ü.M. verbindlich fest. Alternativ kann die gleiche Wirkung mit anderen Massnahmen sichergestellt werden.

Gefahrenverlagerung  
 Das Gutachten zeigt auf, dass das Vorhaben keine wesentliche Gefahrenverlagerung bewirkt.

### 6.3 Grundwasser

**Ausgangslage** Das Areal liegt im Randbereich eines Grundwasser-Hauptgebietes von mittlerer Mächtigkeit und ist dem Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> zugeordnet. Gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes dürfen Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, nur mit Genehmigung der Behörde erstellt werden. Um die Bewilligungsaufgaben zu erfüllen, darf die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert werden.

**Gutachten** Die Schenker Richter Graf AG wurde beauftragt, das Vorhaben in Bezug auf die geologisch-hydrogeologischen Auswirkungen gutachterlich zu prüfen (vgl. Beilage 2). Im Rahmen der Prüfung wurde ebenfalls eine Variante mit einer Parkierung im Untergeschoss in Betracht gezogen.

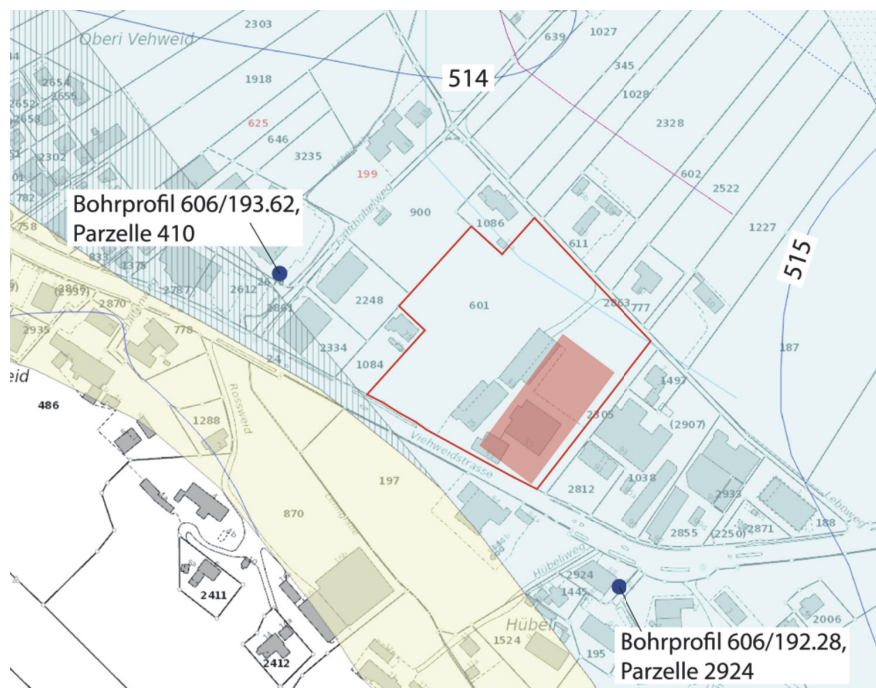


Abb. 14 Ausschnitt aus der Grundwasserkarte, Schenker Richter Graf AG

Gemäss der Grundwasserkarte kann der mittlere Grundwasserspiegel auf rund 514.6 m ü.M. verortet werden, was einer Tiefe von rund 2.5 m unter OK Terrain entspricht.

**Durchflussnachweis** Der Durchflussnachweis zum Neubau der LANDI-Filiale kann im Falle einer Parkierung im Untergeschoss nicht erbracht werden, weshalb im Gutachten empfohlen wird, die Variante mit der Parkierung auf dem Gebäude-dach weiter zu verfolgen. Somit sind keine Massnahmen oder Festlegungen im Rahmen der Überbauungsordnung notwendig.

## 6.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Das Bauinventar weist im Ortsteil Viehweid vereinzelte schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler aus, wobei sich keines dieser Baudenkmäler in direkter Nähe zum Planungsgebiet befindet.



Abb. 15 Bauinventar Ortsteil Viehweid: die drei blau markierten Bauten in der Bildmitte werden im Zuge der laufenden Revision aus dem Bauinventar entlassen (eigene Darstellung mit Daten des Kantons)

Das Areal weist heute eine heterogene Bebauung mit grösseren Gewerbehallen und vereinzelten Wohnbauten auf. Mit dem Neubau der LANDI-Filiale werden die bisher auf dem Gemeindegebiet verteilten Nutzungen der LANDI Aare Genossenschaft zu einem kompakten, einheitlich gestalteten Bau zusammengefasst und das Areal insgesamt aufgewertet. Mit dem Tankstellen-Shop erhält das Volumen zudem ein Gesicht, welches zur Viehweidstrasse ausgerichtet ist. Entlang der Viehweidstrasse bestehen bereits heute vergleichbare Volumen.

## 6.5 Schutz des Kulturlandes resp. der Fruchtfolgeflächen

Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen, so dass weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung beansprucht werden.

## 6.6 Verkehr und Erschliessung

### 6.6.1 Erschliessung motorisierter Verkehr

Verkehrsregime

Die Erschliessung des Areals erfolgt über zwei Anschlüsse an die Viehweidstrasse. Im Hinblick auf eine optimale Verkehrsabwicklung arealintern sowie im Zusammenspiel mit der Kantonsstrasse wurden anhand eines Variantenstudiums verschiedene Optionen geprüft und bewertet. Dabei

wurde auch die Erschliessung des westlich des Areals geplanten Gastrobetriebs in die Abklärungen miteinbezogen. Als beste Option erweist sich die Variante mit LKW-Verkehr im Gegenuhrzeigersinn mit der Einfahrt für die Landi-Kunden im Osten und einer kombinierter Ein-/Ausfahrt für Landi- und Restaurant-Kunden im Westen.

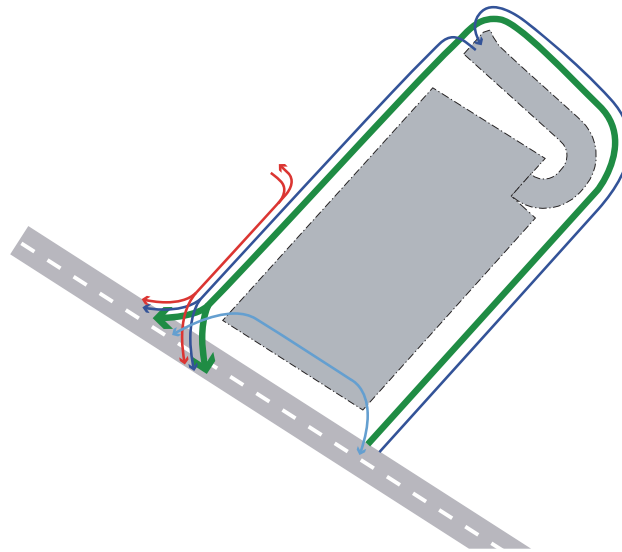


Abb. 16 Geplantes Verkehrsregime: LKW (grün), Kunden LANDI (blau), Kunden Tankstelle (hellblau), Kunden Restaurant Nachbarparzelle (rot)

- Strassenanschluss** Die Ausgestaltung des Strassenanschlusses an die Viehweidstrasse ist durch das Tiefbauamt des Kantons Bern als Eigentümer bereits definiert. Der Strassenquerschnitt soll auf Höhe des geplanten Projektes aus Radstreifen – Fahrbahn – Mehrzweckstreifen – Fahrbahn – Radstreifen bestehen. Der Mehrzweckstreifen dient hierbei als Abbiegehilfe für Linksabbieger auf das Areal der LANDI und soll einen Rückstau auf den Fahrstreifen in Richtung Autobahn/Rubigen verhindern. Er ist mit einer Breite von 2.0 m auszugestalten.
- Parkplatzbedarf** Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze wird von gesamthaft gut 2'200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgegangen (Verkaufsfläche inkl. Shop) Es handelt sich um eine Einkaufsnutzung im «übrigen Kanton», da die Gemeinde Belp nicht zur Kategorie «Städte und Agglomerationen» gehört. Die Berechnung nach Art. 52 Abs. 1 BauV ergibt eine Mindestanzahl von gut 60 Abstellplätzen; die maximale Anzahl beträgt 89.
- Parkplatzangebot** Beim aktuellen Projektstand sind auf dem Parkdeck im 2. Vollgeschoss 60 Parkplätze (59 + 1 Behindertenparkplatz) geplant. Zusätzlich sind am westlichen Parzellenrand sowie entlang der nördlichen Parzellengrenze weitere 11 bis 20 Längsparkfelder geplant, welche teilweise für Angestellte und Nutzer des 3. Vollgeschosses reserviert sind. Im Weiteren sind im Baubereich B (Elektro-Tankstelle) sechs Ladestationen für Personenwagen und zwei für Lastkraftwagen geplant. Zusätzlich werden zwei Kurzzeitabstellplätze vorgesehen, welche später ebenfalls zu Ladestationen ausgebaut werden können.

Künftiges Verkehrsaufkommen

Basierend auf Erfahrungswerten der bestehenden Läden mit vergleichbarer Ausgestaltung wurden die zu erwartenden Fahrten berechnet. Für das vorliegende Projekt wird davon ausgegangen, dass rund 650 Kunden täglich mit dem Auto kommen. Daraus resultiert eine Gesamtzahl von knapp 1'300 Fahrten pro Tag. Es handelt sich somit nicht um ein so genanntes verkehrsintensives Vorhaben im Sinne von Art. 91a ff. BauV.

Die Abendspitzenstunde liegt zwischen 17:00 und 18:00 Uhr, das Verkehrsaufkommen während dieser Stunde wird mit etwa 200 Fahrten (16% des gesamten Verkehrsaufkommens) beziffert.

Auswirkungen

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Entwicklung des Verkehrsaufkommens und die entsprechenden Auswirkungen auf die Kantonsstrasse aufzeigt (vgl. Beilage 3). Das Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse betrug im Jahr 2019 rund 21'730 Fahrzeuge pro Tag.<sup>2</sup> Noch im Jahr 2018 lag die Zahl mit 18'500 Fahrten deutlich darunter (Steigerung um 17.5 Prozent innerhalb eines Jahres). Zwischen 2016 (19'300 Fahrten) und 2018 nahm die Zahl sogar leicht ab (2017: 19'100 Fahrten). Der Grund für die deutliche Steigerung zwischen 2018 und 2019 ist nicht klar, möglicherweise hängt sie mit den Behinderungen im Bahnverkehr aufgrund des Doppelspurausbaus zwischen Kehrsatz und Weissenbühl zusammen. Da bloss während einer Woche (zwischen dem 23. Februar und dem 1. März 2019) effektiv gezählt und dieser Wert dann auf das gesamte Jahr hochgerechnet wird, genügt unter Umständen bereits eine längere Schlechtwetterperiode, um das Ergebnis in diesem Ausmass zu beeinflussen.

Im Durchschnitt über die Jahre 2016 bis 2019 lag die Verkehrsbelastung bei rund 19'400 Fahrzeugen pro Tag.

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DTV	18'500	18'500	19'200	18'300	19'300	19'100	18'500	21'730

Tab. 1 Verkehrszahlen 2012 bis 2019 (Quelle: Tiefbauamt des Kantons)

Die zusätzliche Belastung würde mit knapp 1'300 Fahrten pro Tag somit knapp 6 Prozent betragen. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil der Kunden bereits heute die Kantonsstrasse befährt. Dies gilt insbesondere für die Kunden der Elektro-Tankstelle und des Shops, welche teilweise «spontan» einen Halt einlegen. Zudem ist die LANDI in Belp heute bereits ansässig, so dass gewisse Fahrten bloss umgelagert werden. Aus diesem Grund ist insgesamt von einer Mehrbelastung auf der Viehweidstrasse von 3 bis 5 Prozent auszugehen, die durch die LANDI generiert wird.

<sup>2</sup> In den Geodaten des Kantons ist auf dem fraglichen Strassenabschnitt für 2019 ein durchschnittlicher tägliche Verkehr (DTV) von 18'533 Fahrten ausgewiesen.

Anlieferung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anlieferung abseits der betrachteten Analysezeiträume, also insbesondere nicht im verkehrsintensivsten Zeitabschnitt zwischen 16:00 und 18:00 Uhr stattfinden wird und die Anlieferung somit hinsichtlich Verkehrsfluss auf der Viehweidstrasse als unproblematisch angesehen werden kann.

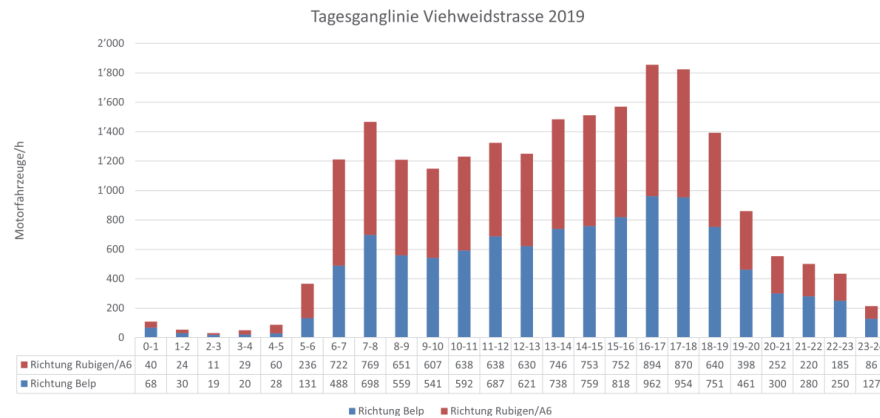


Abb. 17 Tagesganglinie Viehweidstrasse 2019 nach Richtungen; blau: Richtung Belp; rot: Richtung Rubigen/A6; verkehrsteiner

### 6.6.2 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Der Ortsteil Viehweid ist mit der Buslinie 160 («Tangento») erschlossen, welche von Konolfingen Dorf über Tägertschi, Münsingen, Rubigen nach Belp Bahnhof zum Flughafen Bern verkehrt. Er verbindet somit die wichtigen südlichen Zentren von Bern. Der Regiobus fährt täglich im Stundentakt. Von Montag bis Freitag während der Pendlerzeiten im Ortsteil Viehweid sogar im Halbstundentakt. Die beiden Bushaltestellen Belp, Fahrhubelweg und Belp, Lehn befinden sich in Fusswegdistanz von ca. 200 m. Das Areal weist somit aktuell die ÖV-Gütekategorie E auf. Der Prozentsatz der Kunden, welche mit dem öffentlichen Verkehr anreisen, liegt erfahrungsgemäss im tiefen einstelligen Bereich, so dass die bestehende Erschliessungsqualität bereits heute als hoch beurteilt werden kann.

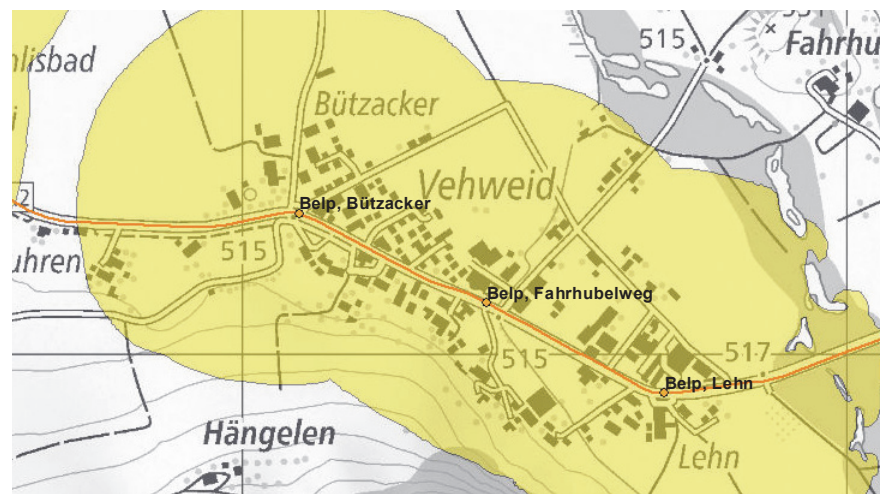


Abb. 18 Erschliessung öffentlicher Verkehr, Geoportal Kanton Bern

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) hat im Rahmen einer Planungsstudie das Angebotskonzept der Linie 160 überprüft. Auslöser dafür ist die Feststellung im Rahmen des regionalen Angebotskonzepts 2022 bis 2025, wonach eine Taktverdichtung zwischen Belp und Rubigen grundsätzlich zweckmässig ist, jedoch vorab in einer separaten Planungsstudie vertieft geprüft wurde. Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Schlussbericht vom 28. November 2022 festgehalten. Der Tangento wird zwischen Rubigen und Belp auch unter der Woche in den Nebenverkehrszeiten und am Samstag im Halbstundentakt verkehren. Ziel ist es, die Resultate der Planungsstudie im Rahmen des Angebotskonzepts 2026 bis 2029 definitiv umzusetzen.

### 6.6.3 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Die Viehweidstrasse verfügt beidseitig über einen Radstreifen, womit der Veloverkehr sicher zur LANDI-Filiale gelangen kann. Für den Fussverkehr besteht durchgehend einseitig, teilweise sogar beidseitig, ein von der Strasse abgetrennter Fussweg mit Teerbelag. Sowohl bei der Bushaltestelle Belp, Lehn wie auch bei der Haltestelle Belp, Fahrhubelweg bestehen Fussgängerstreifen zum sicheren Queren.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Wasserleitung  
WVRB

Das Planungsgebiet wird von der Aaretal Trinkwasserleitung des Wasserverbands Region Bern (WVRB) durchquert. Die Anforderungen seitens WVRB wurden an einer gemeinsamen Besprechung erörtert und das Vorprojekt entsprechend angepasst, so dass keine Überbauung der Wasserleitung erfolgt. In Art. 21 der Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass die Leitung von Bauten und Anlagen so weit freizuhalten ist, dass der Zugang zur Leitung ständig gewährleistet werden kann. Eine Überdeckung mit leicht entfernbaren Betonplatten zur Nutzung des Areals z.B. als Aussenverkaufs- und/oder Lagerbereich ist jedoch zulässig.

Entwässerung

Das Flachdach des Hauptgebäudes (Baubereich A) wird mit einer extensiven Dachbegrünung als Retention ausgestattet. Offene Autoabstellplätze werden mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt oder vor Ort über die Schulter entwässert; Verkehrsflächen werden soweit möglich über die Schulter entwässert.

## 6.8 Energie

Vgl. Kap. 4.2.5.

## 6.9 Lärm

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das Büro bbp Ingenieure AG hat einen Lärmschutznachweis für das Vorhaben erarbeitet. Konkret galt es zu klären, dass

- a) die Emissionen der neuen Anlagen so weit begrenzt werden, wie dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschreiten;
- b) der Betrieb der neuen Anlage durch die Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage nicht dazu führt, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten oder wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Das Gutachten zeigt, dass die Planungswerte bei sämtlichen lärmempfindlichen Gebäuden in der Umgebung eingehalten werden können. In Bezug auf den generierten Zusatzverkehr wird keine wahrnehmbare Veränderung des Lärmpegels entstehen (vgl. Beilage 4).

Da weder der LANDI-Laden noch die Elektro-Tankstelle als lärmempfindliche Nutzungen im Sinne der Lärmschutzverordnung gelten, wurde die Lärmbelastung auf das Vorhaben selbst nicht weiter untersucht.

## **6.10 Störfall**

Die Viehweidstrasse im Abschnitt zwischen Lindenkreisel und Gemeindegrenze (Aare) gilt aufgrund der Fahrtenzahl von durchschnittlich über die letzten Jahre gerechnet weniger als 20'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) nicht als risikorelevant, so dass keine Koordination Raumplanung-Störfallvorsorge nötig ist (vgl. Kap. 6.6.1).

## **6.11 Weitere übergeordnete Themen**

Weitere übergeordnete Themen hinsichtlich Raumordnung, Umwelt oder Wirtschaft wie bspw. Strahlung, Luftreinhaltung und Erschütterung, etc. werden mit der vorliegenden Planung nicht tangiert.

# **7. Verfahren**

## **7.1 Ablauf und Termine**

Der Erlass der Überbauungsordnung «Viehweid Ost» mit Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 88 ff. BauG, mit öffentlicher Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage mit Einsprachemöglichkeit sowie mit Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten. Falls privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung der Überbauungsordnung notwendig sind, sind diese vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung abzuschliessen.



Es sind folgende Termine vorgesehen:

Freigabe durch die Gemeinde	2. Februar 2023
Mitwirkung	17. Februar bis 20. März 2023
Mitwirkungsveranstaltung	28. Februar 2023
Mitwirkungsbericht, Überarbeitung, Freigabe durch Gemeinde	März/April 2023
Vorprüfung	Mai bis August 2023
Bereinigung	September 2023
Freigabe durch Gemeinde	Oktober/November 2023
öffentliche Auflage	Dezember 2023
evtl. Einspracheverhandlungen	Januar 2024
Beschluss Gemeinderat	Februar 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2024 (ca. drei Monate Vorlauf)
Genehmigung	anschliessend

## 7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage gewährt. Zusätzlich wird die Planung der interessierten Bevölkerung im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung am 28. Februar 2023 vorgestellt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

## 7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

## 7.4 Öffentliche Auflage

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

## **7.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Überbauungsordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

## **7.6 Mehrwertabgabe**

Die Gemeindeversammlung von Belp hat dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 15. Juni 2017 zugestimmt. Im Sommer 2020 musste das Reglement aufgrund der Anpassungen im übergeordneten Recht angepasst werden, der zugehörige Beschluss datiert vom 3. September 2020. Gemäss Art. 3 des Reglements gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). In Art. 4 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 Prozent des Mehrwerts.

Die Höhe des planungsbedingten Mehrwerts resp. der daraus resultierende Abgabesatz wird bis zur öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung nach anerkannten Methoden geschätzt und der Grundeigentümerin eröffnet.

Anhang

## **Beilagen**

**Beilage 1: Gutachten Naturgefahren**

**Beilage 2: Nachweis Durchflusskapazität**

**Beilage 3: Verkehrsgutachten**

**Beilage 4: Lärmgutachten**