aArberg

Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz»

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage

Die Änderung der Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 26. Oktober 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Aarberg
Bauabteilung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Terrenum Bern AG
Engestrasse 13
3000 Bern

casa molinero
Stadtplatz 26
3270 Aarberg

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Ladina Schaller
Rahel Kobel
Beda Baumgartner

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 5

1.1 Planungsgebiet 5

1.2 Anlass 5

1.3 Planungsziel 6

1.4 Vereinfachtes Verfahren 6

1.5 Planungsorganisation 7

1.6 Grundlagen 7

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen 8

2.1 Bund 8

2.2 Kanton 8

2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 9

2.4 Gemeinde 9

2.5 Bisherige Planungsarbeiten 12

3. Planungsmassnahmen 15

3.1 Änderungen Überbauungsplan 15

4. Planerische Beurteilung 18

4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen 18

4.2 Auswirkungen der Planung 18

4.3 Interessenabwägung und Würdigung 18

5. Planungsprozess 21

5.1 Planerlassverfahren 21

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Perimeter Teil-UeO Kreuz

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Altstadt Aarberg, an städtebaulich bedeutender Lage an der Lyssstrasse und nahe dem Stedtli und betrifft die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» (Teil-UeO «Kreuz»).

1.2 Anlass

Arealentwicklung Lyssstrasse 10/12 und 18

Nordöstlich der Teil-UeO «Kreuz» liegen die Parzellen Nrn. 372 und 773 (Lyssstrasse 10/12 und 18) in der Regelbauzone (Mischzone 3). Für diese Parzellen wird im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen eine qualitätsvolle und angemessen dichte Entwicklung angestrebt. Aufgrund der sensiblen Lage innerhalb der Baugruppe «Aarberg, Vorstadt Nordost» sowie des schützenswerten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 372 wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines Richtprojekts, welches als Grundlage für die weitere Planung und die Umsetzung des Bauvorhabens dient.

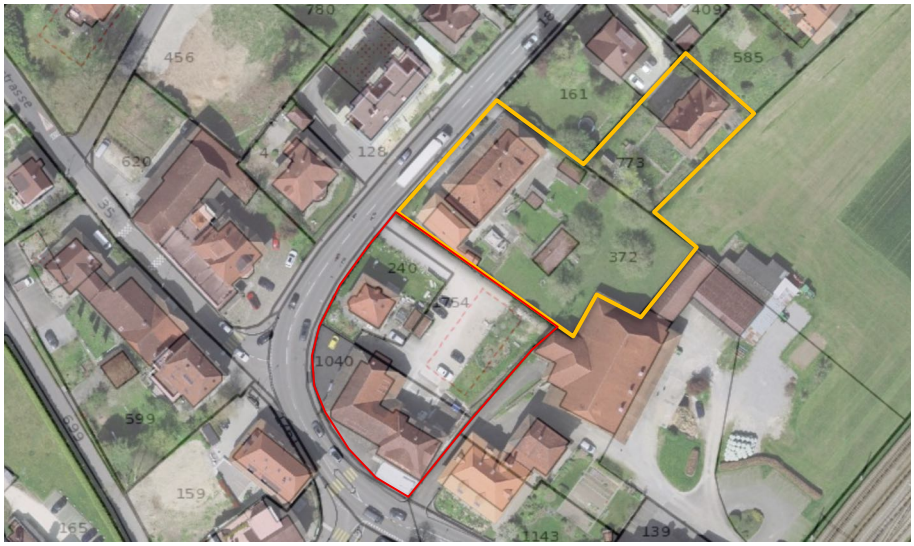


Abbildung 1: Planungsgebiet rot umrandet, Gebiet der Arealentwicklung «Lyssstrasse 10/12 und 18» orange umrandet

Erschliessungslösung

Die Teil-UeO «Kreuz» wurde im März 2024 genehmigt und die Realisierung der entsprechenden Überbauung ist noch ausstehend. Damit konnte im Zusammenhang mit der geplanten Arealentwicklung auf den Parzellen Nrn. 372 und 773 die Erschliessungslösung der Teil-UeO «Kreuz» als Lösungsvariante einbezogen und beurteilt werden. Eine gemeinsame Erschliessung beider Areale über die Einstellhalleneinfahrt im Perimeter der Teil-UeO «Kreuz» erwies sich hinsichtlich Verkehr, haushälterischer Bodennutzung und Freiraumgestaltung als die zweckmässigste Lösung.

Geänderte Anforderung an Zufahrt

Am 15. Januar 2026 wurde das Kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis OIK III als Eigentümerin der Lyssstrasse (Kantonsstrasse) über die

Arealentwicklung «Lyssstrasse 10/12 und 18» sowie über die geplante Erschliessungslösung informiert. Im Rahmen des Austausches verlangte der OIK III, dass die gemeinsame Einstellhalle der Überbauung «Kreuz» und der Arealentwicklung «Lyssstrasse 10/12 und 18» über eine zweispurige Ein- und Ausfahrtsrampe zu erschliessen ist. Während die ursprünglich für die Überbauung «Kreuz» vorgesehene Einstellhalle mit weniger als 15 Parkplätzen noch einspurig erschlossen werden konnte, erhöht sich die Anzahl der Parkplätze durch die gemeinsame Nutzung auf insgesamt 36. Eine zweispurige Erschliessung ist deshalb erforderlich.

Änderung Teil-UeO Kreuz

Die Umgestaltung der Einstellhallenzufahrt von einer einspurigen zu einer zweispurigen Erschliessung erfordert eine entsprechende Änderung der Teil-UeO «Kreuz».

1.3 Planungsziel

Das Planungsziel besteht darin, die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV so zu ändern, so dass eine zweispurige Einstellhalleneinfahrt realisiert und diese damit als Zufahrt zur gemeinsamen Einstellhalle der Überbauung «Kreuz» und Arealentwicklung «Lyssstrasse 10/12 und 18» genutzt werden kann.

Die notwendigen Änderungen am Überbauungsplan (UeP) betreffen eine Verbreiterung des Bauchbereichs B für die Einstellhallenzufahrt sowie eine Verschiebung der Standorte der grosskronigen Einzelbäume (unter Berücksichtigung der Baugruben in der Einstellhalle).

1.4 Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung der Teil-UeO «Kreuz» soll im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. Dieses vereinfachte Verfahren umfasst die folgenden Verfahrensschritte:

1. Öffentliche Auflage
2. Beschlussfassung durch den Gemeinderat
3. Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
4. Genehmigung durch den Kanton (AGR)
5. Publikation des Genehmigungsentscheides

Begründung Geringfügigkeit

Als geringfügig im Sinne von Art. 122 BauV gelten Änderungen, wenn der Gesamtcharakter der Planung sowie die zugrunde liegenden Ziele unverändert bleiben und der Entscheid des zuständigen Planungsorgans, wäre die Änderung von Anfang an Bestandteil der Planung gewesen, dadurch nicht beeinflusst worden wäre. Zudem dürfen die Änderungen nur einzelne Grundeigentümer:innen betreffen und nicht von allgemeinem öffentlichem Interesse sein.

Die vorliegende Änderung betrifft nur einen Grundeigentümer, welcher Bauherr beider Überbauungen sowie Eigentümer der betroffenen

Liegenschaften ist. Die Änderung betrifft nur eine sehr kleine Fläche und die Grundkonzeption der Teil-UeO «Kreuz» bleibt erhalten. Die Änderung der Einstellhallenzufahrt stellt die zweckmässigste Lösung betreffend Erschliessung, haushälterischer Bodennutzung und Freiraumgestaltung dar. Zudem wird die Änderung aufgrund der Vorgaben des TBA OIK III notwendig.

1.5 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Aarberg, vertreten durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat beschliesst die Planung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Hochbaukommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektteam

Die Einwohnergemeinde und die Projektträgerschaft arbeiteten bei Entwurf und Planerlassverfahren in einer Projektgruppe zusammen. Der Vorsitz der Projektgruppe wurde vom zuständigen Ressortvorsteher wahrgenommen. Die Projektträgerschaft Terrenum Bern AG war vertreten durch Ulrich Schmid. Die Details der Erschliessung wurden durch Komplex Architektur GmbH erarbeitet. Für die Ausarbeitung der Änderung der Teil-UeO wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

1.6 Grundlagen

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aarberg (Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement), genehmigt am 7. November 2023
- Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz», genehmigt am 8. März 2024
- Richtprojekt «Entwicklung Lyssstrasse 10/12 und 18» vom 27. Januar 2026 (Schär Buri Architekten BSA SIA mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG)
- Projektgrundlagen der Komplex Architektur GmbH vom 24.07.2026

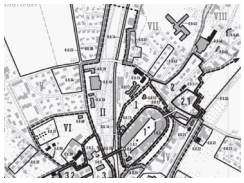
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen und gleichzeitig den Schutz der Ortsbilder. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen geniessen damit eine hohe Priorität. Ebenso von zentraler Bedeutung ist die gute Qualität der angestrebten Innenentwicklung und die Wahrung der Anliegen des Ortsbildschutzes.

2.1.2 ISOS Aarberg



Aarberg wird im ISOS als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 2 «Vorstadt im Osten: mehrheitlich Wohnhäuser und Gasthöfe, 19./20. Jh.». Für dieses Gebiet wird im ISOS das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» formuliert.

Ein Grossteil des Planungsgebietes liegt zudem innerhalb des Gebietes 2.1 «Besterhaltener Teil der östlichen Vorstadt» mit Erhaltungsziel A, welches u.a. dem Ortsbildschutzgebiet ausserhalb Altstadt zugewiesen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 2, teilweise in der Baugruppe 2.1 und die Gebäude Lyssstrasse 10/12 werden als Objekt 2.0.5 ausgewiesen.

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Aarberg ist im Kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das Planungsgebiet ist im Richtplaninformationssystem als Kernzone städtisch ausgewiesen.

2.2.2 Kantonale Baugesetzgebung

Für die Planung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

- Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen gelten die Vorgaben gemäss Art. 16 und 17 BauG sowie Art. 49-56 BauV.

2.2.3 Kantonales Bauinventar



Das Planungsgebiet liegt gemäss dem kantonalen Bauinventar innerhalb der Baugruppe «B Aarberg, Vorstadt Nordost». In dieser befinden sich mehrere erhaltens- und schützenswerte Bauten.

2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das Planungsgebiet ist im RGSK 2025/ Richtplan Biel – Seeland 2. Generation keiner Massnahme zugeordnet. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Zielen des RGSK 2025 / Richtplan Biel – Seeland 2. Generation.

2.4 Gemeinde

2.4.1 Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aarberg besteht aus dem Baureglement, dem Nutzungszonenplan sowie dem Schutzzonenplan. Die letzte gesamtheitliche Revision der Ortsplanung wurde am 7. November 2023 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Nutzungszonenplan

Gemäss rechtskräftigen Nutzungszonenplan (genehmigt am 7.11.23) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Zone mit Planungspflicht ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost». Weiter befindet sich das Planungsgebiet im Gebiet mit Höhenbeschränkung der Altstadt und deren Umgebung sowie innerhalb des Fernwärmeperimeters mit Anschlusspflicht.

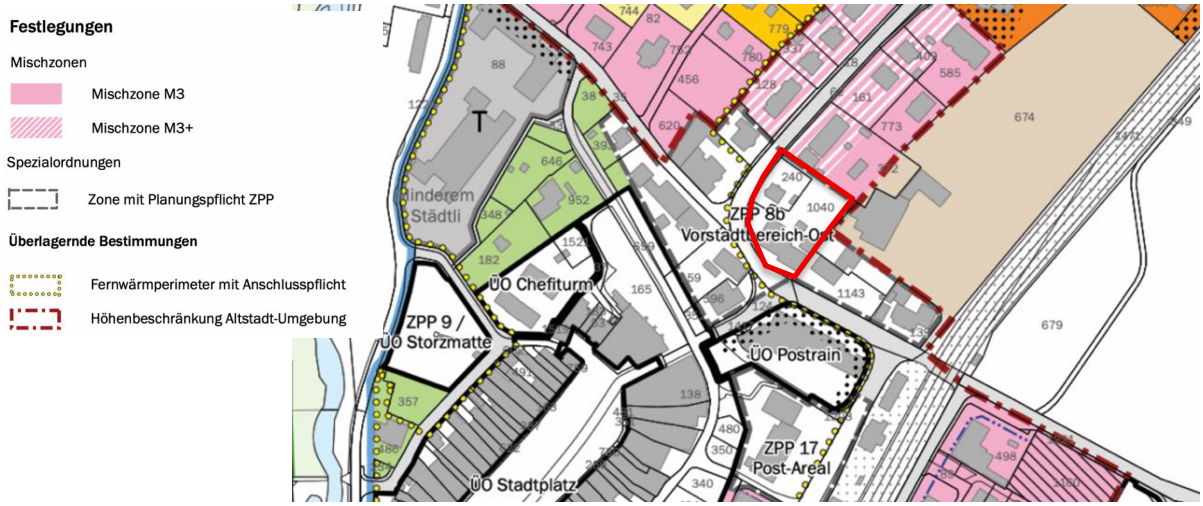


Abbildung 2: Nutzungszonenplan mit Planungsgebiet (rot umrandet)

Baureglement

Für die ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» gelten die ZPP-Bestimmungen gemäss Anhang 2 des Baureglements (genehmigt am 7.11.23). Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Kernzone K (Art. 211 und Art. 212 BR).

Schutzzonenplan

Gemäss Schutzzonenplan befindet sich das Planungsgebiet im «Ortsbildschutzgebiet ausserhalb Altstadt» und grenzt an das «Ortsbildschutzgebiet Altstadt» (beide Art. 511 BR), mit welchen die Baugruppen B und A gemäss kantonalem Bauinventar in der Nutzungsplanung umgesetzt wurden.

An der Lyssstrasse liegt der Gasthof «Kreuz», welcher als schützenswertes Gebäude eingestuft ist (Parzelle GB Nr. 1040). In der näheren Umgebung befinden sich weitere schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Die

Lyssstrasse ist als historischer Verkehrsweg («Verlauf») gekennzeichnet (Art. 522 BR).

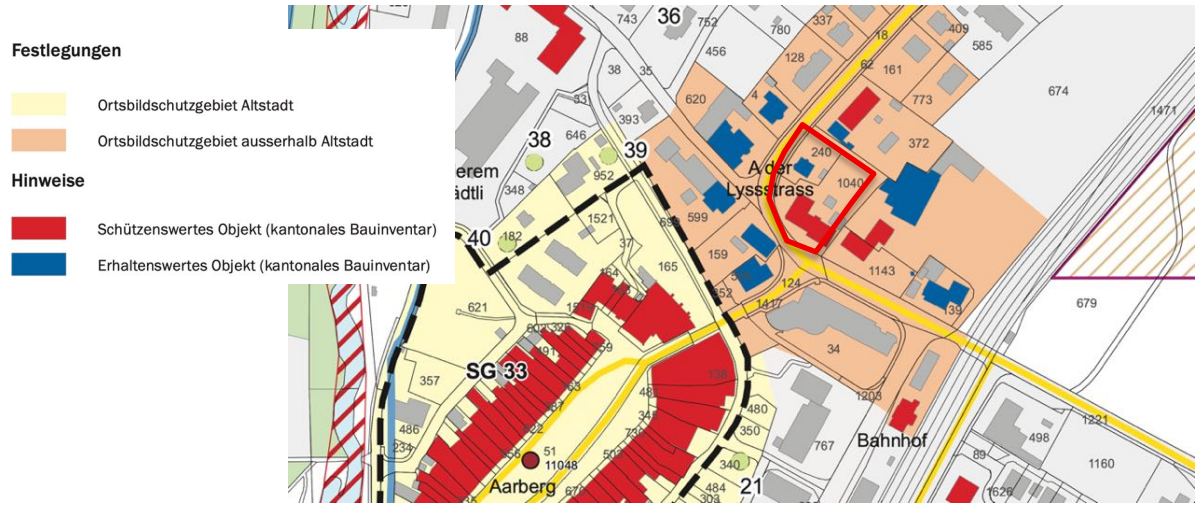


Abbildung 3: Schutzzonenzonenplan mit Planungsgebiet (rot umrandet)

2.4.2 Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz»

Die Teil-UeO «Kreuz», welche innerhalb der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» liegt, wurde am 8. März 2024 durch das AGR genehmigt.

Inhalte Teil-UeO

Die Teil-UeO sichert die beiden schützens- und erhaltenswerten Bauten im Perimeter und ermöglicht – gemäss Richtprojekt der Komplex Architektur GmbH und der Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten AG vom Juni 2021 mit aktualisiertem Aussenraum vom Februar 2022 - in deren Rückraum einen Neubau für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen sowie Einstellhalle.

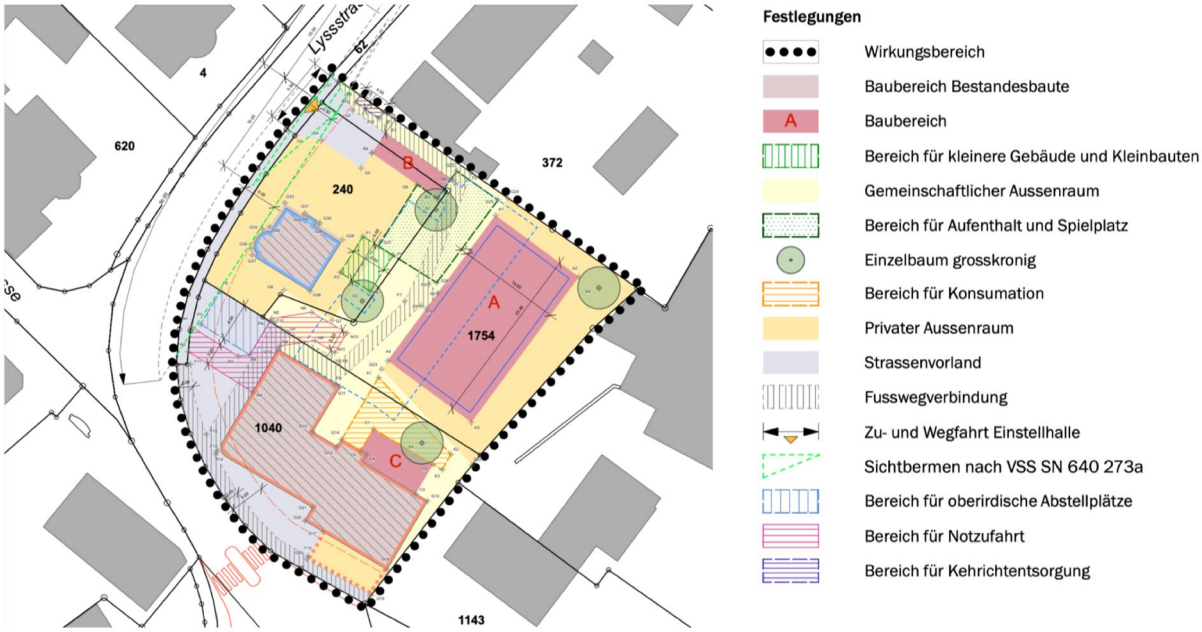


Abbildung 4: Überbauungsplan zur Teil-UeO Kreuz mit Legende

Baubereich B

Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A, B, und C entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude. Der Baubereich B dient einer Kleinbaute zur Überdeckung der Rampe zur Einstellhalle sowie gegebenenfalls als Schopf für Gartenwerkzeuge und -möbel und/oder als Velounterstand. Folgende Masse für den Baubereich B sind zulässig (Art. 7 Abs. 2 UeV):

Baubereich	Vollgeschosse	Fh tr	Gesamthöhe
B	1	3.00 m	3.50 m

Abbildung 5: Auszug aus den Überbauungsvorschriften (UeV) mit baupolizeilichen Massen für den Baubereich B

Zudem sind gemäss Art. 13 Abs. 2 UeV für den Baubereich B Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig.

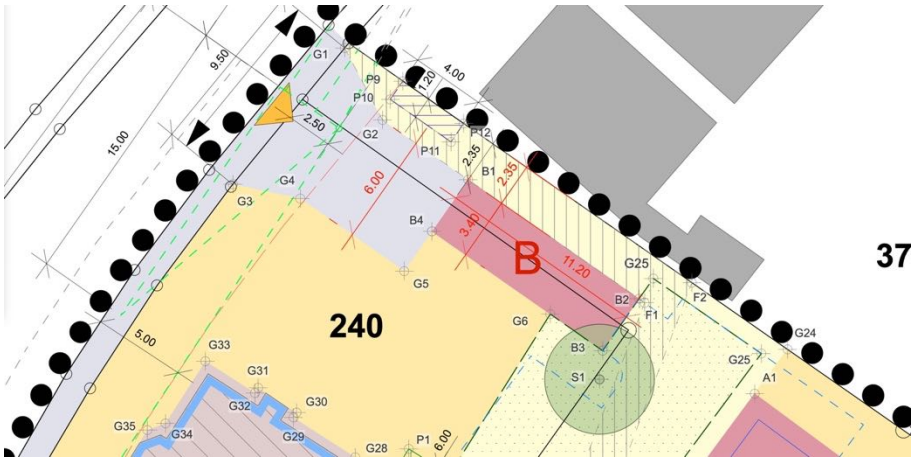


Abbildung 6: Dimensionierung des Zufahrtsbereichs sowie des Baubereichs B

Einzelbäume im UeP

Für die grosskronigen Einzelbäume im Überbauungsplan gilt gemäss Art. 16 Abs. 4 Überbauungsvorschriften (UeV): *«Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind mindestens 3 grosskronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Standort ist im Überbauungsplan als «Einzelbaum grosskronig» festgelegt. Pflanzungen sind innerhalb eines Umkreises von 2.00 m ab den Koordinatenpunkten zulässig und auf die Anordnung der Einstellhalle abzustimmen.»*

Gebäudeflucht Einstellhalle im UeP

Zudem ist im Überbauungsplan die Gebäudeflucht der Einstellhalle gemäss Richtprojekt der Komplex Architektur GmbH vom Februar 2022 hinweisend dargestellt (und auf die Pflanzung der grosskronigen Bäume abgestimmt).

Die Einstellhalle und ihre Zufahrt wird im Richtprojekt[1] wie folgt beschrieben: *«Die Zufahrt zur Einstellhalle befindet sich in der nordwestlichen Arealecke zwischen dem Nutzgarten der Villa und der benachbarten Liegenschaft. Die Rampe der Zufahrt wird teilweise überdeckt, wodurch ein grösseres Gefälle gewählt werden kann. Die notwendigen Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt zur Lyssstrasse können grundsätzlich gewährt werden, sind aber im Rahmen der Teil-UeO und/oder des Baugesuches sicherzustellen. Die*

[1] Seite 22 aus dem Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 14. Juni 2021, rev. 9. August 2021

Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist einspurig befahrbar. Für den Begegnungsfall im Gegenverkehr, sind sowohl bei der Ein- als auch Ausfahrt entsprechende Warteräume vorgesehen.»

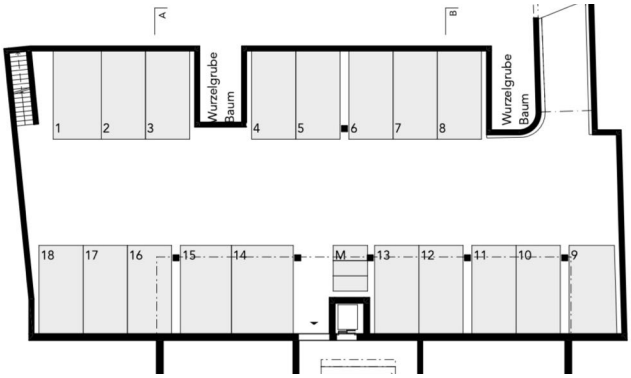


Abbildung 7: Untergeschoss mit Autoeinstellhalle gemäss Richtprojekt Kreuz

2.5 Bisherige Planungsarbeiten

2.5.1 Workshopverfahren und Richtprojekt Gebiet «Kreuz»

Das Richtprojekt (Verfasser Komplex Architektur GmbH, Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten; Stand: 14. Juni 2021 mit Aktualisierungen zum Aussenraum vom Februar 2022 und Januar 2023) bildete die Grundlage für die Erarbeitung der Teil-UeO «Kreuz».



Abbildung 8: Situationsplan Richtprojekt (Stand: 14. Juni 2021, revidiert Februar 2022 und Januar 2023)

Das Richtprojekt weist eine freistehende Neubaute und eine Kleinbaute (Überdeckung Einstellhallen-Einfahrt) sowie eine Erweiterung des Gasthofs «Kreuz» auf. Durch die Setzung der Neubauten entstehen innerhalb des Areals verschiedene Hofräume, welche den zurückversetzten, arealinternen Freiraum strukturieren. Der zweigeschossige Neubau weist reine Wohnnutzungen auf, die Kleinbaute dient der Überdeckung der Einfahrtsrampe.

2.5.2 Workshopverfahren und Richtprojekt Gebiet «Lyssstrasse 10/12 und 18», Parzellen Nrn. 372 und 773

Gemeinde und Projektträgerschaft führten zur Qualitätssicherung für die Arealentwicklung an der Lyssstrasse ein Workshopverfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung (BauV) durch. Als Ergebnis wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Basis für die Umsetzung des Bauvorhabens dient.

Das Richtprojekt (Verfasser: Schär Buri Architekten BSA SIA mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG; Stand: 27. Januar 2026) bettet drei Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur in der zweiten Baureihe hinter der Lyssstrasse 10/12 ein. Es sollen drei Gebäude in unterschiedlicher Grösse entstehen. Alle Gebäude sind 3-geschossig inkl. ausgebautem Dachgeschoss, sie sind jedoch mit einer an die Situation angepassten Höhe von 11.0 m vorgesehen. Aufgrund der gewählten Setzung der Gebäude ist die Durchlässigkeit der Bebauung gewährleistet und die Durchblicke von der Lyssstrasse in die hintere Bebauungsreihe bzw. den Landschaftsraum bleiben erhalten. Der Aussenraum wird durch die Gemeinschaftsfläche im Hofraum sowie weitere multifunktionale Freiflächen gegliedert und weist eine Abfolge von privaten und gemeinschaftlichen Räumen auf.



Abbildung 9: Umgebungsplan (Richtprojekt vom 27. Januar 2026)

Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Einstellhallenzufahrt zum Neubau im Bereich der Teil-UeO «Kreuz» erfolgen. Der Motorfahrzeugverkehr aus dem Areal kann damit für die zwei resp. drei Parzellen gebündelt gelöst werden.

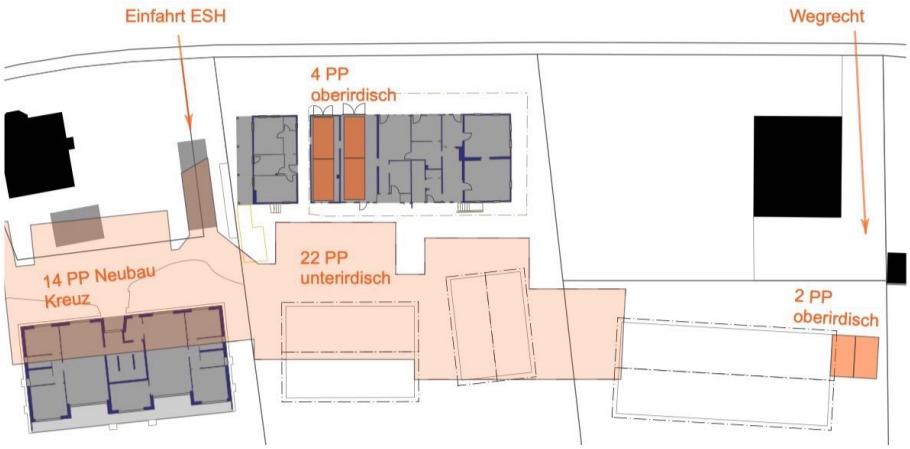


Abbildung 10: Kombinierte Einstellhalle mit 14 Parkplätze für den Neubau in der UeO Kreuz sowie 22 Parkplätze für die Entwicklung an der Lyssstrasse 10/12 und 18

3. Planungsmassnahmen

Vorbemerkungen

Die rechtskräftige Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Kreuz» wurde am 8. März 2024 durch das AGR genehmigt und unterliegt grundsätzlich der Planbeständigkeit. Die vorgesehene Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt weicht von den Festlegungen im Überbauungsplan (UeP) ab und erfordert deshalb eine entsprechende Änderung.

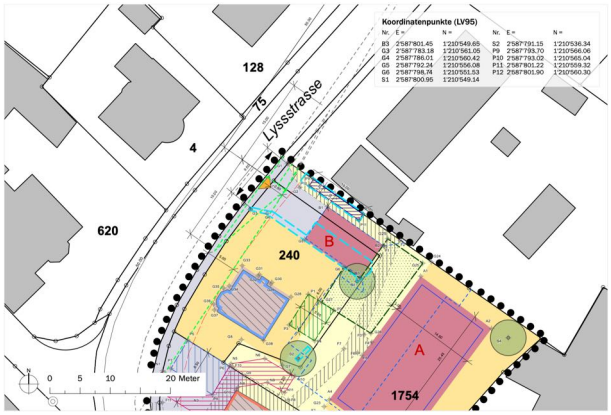
Die Änderung beschränkt sich auf den Bereich für die Einstellhallenzufahrt (Baubereich B) und betrifft zwei Baumstandorte. Da weder die Grundkonzeption der Planung noch die städtebaulichen Leitideen verändert werden, ist die vorgesehene Anpassung als geringfügige Änderung im Sinne von Art. 122 BauV zu qualifizieren und der Grundsatz der Planbeständigkeit wird dadurch nicht verletzt.

3.1 Änderungen Überbauungsplan

Ausschnitt Teil-UeO ALT



Ausschnitt Teil-UeO NEU



Legende

Änderungsperimeter

Festlegungen (im Änderungsperimeter)

B	Baubereich	Art. 9
	Gemeinschaftlicher Aussenraum	Art. 16
	Einzelbaum grosskronig	Art. 16
	Bereich für Aufenthalt und Spielplatz	Art. 16
	Strassenvorland	Art. 18
	Fusswegverbindung	Art. 19
	Bereich für Kehrichtentsorgung	Art. 24

Geänderter Hinweis

Neue Gebäudeflucht Einstellhalle gemäss Projektoptimierung in Zhg. mit Arealentwicklung Lyssstrasse 10/12 und 18 (Stand 24.07.2026)

Abbildung 11: Zustand Alt und Neu des Überbauungsplans

Beschrieb der Änderungen

Verbreiterung Strassenvorland

Für die zweispurige Erschliessung der Einstellhalle ist im Bereich der Zufahrt eine Verbreiterung des Strassenvorlands auf die Breite der Rampe erforderlich. Dies führt zu einer Reduktion des angrenzenden Privaten Aussenraumes.

Vergrösserung Baubereich B

Der Baubereich B ist für eine Kleinbaute, beispielsweise einen Schopf oder einen Velounterstand, vorgesehen und überdeckt die Rampe zur Einstellhalle. Da die Rampe verbreitert wird, ist auch eine entsprechende Verbreiterung des Baubereichs B erforderlich.

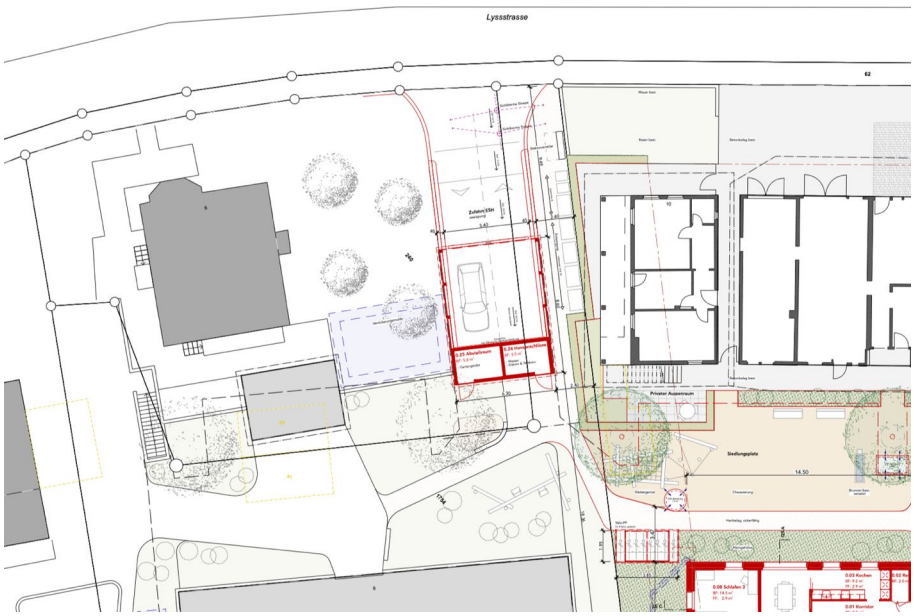


Abbildung 12: Situationsplan mit neuer Erschliessungslösung mit verbreiteter Zu-/Wegfahrt (Komplex Architektur GmbH, 24.07.2026)

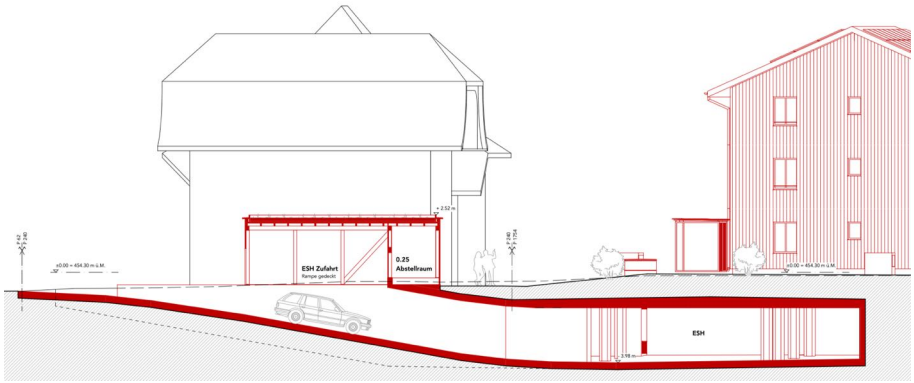


Abbildung 13: Schnitt durch die Zufahrt und Einstellhalle (Komplex Architektur GmbH, 24.07.2026)

Die Kleinbaute zur Überdachung der Einstellhalle soll im Kontext der sensiblen ortsbaulichen Lage sorgfältig gestaltet werden.

Verschiebung grosskronige Einzelbäume

Die Standorte der grosskronigen Einzelbäume sind auf die Konstruktion der Einstellhalle abgestimmt. Mittels Baumgruben wird einen Wurzelraum gewährleistet.

Aufgrund der Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt sowie der damit verbundenen Anpassung der Geometrie der Einstellhalle müssen auch die Baumgruben verschoben werden. Entsprechend werden die zugehörigen Baumstandorte verlegt. Die Grundkonzeption des Freiraums bleibt davon unberührt. Die Verschiebung hat keine Auswirkungen auf das Freiraumkonzept.

Gebäudeflucht Einstellhalle

Durch die Verbreiterung der Einstellhalleneinfahrt, die Verbindung zum Nachbarsgrundstück sowie die neuen Baumgruben verändert sich auch die Gebäudeflucht der Einstellhalle, welche im Überbauungsplan hinweisend dargestellt ist. Im Bereich des Änderungsperimeters wird die angepasste Gebäudeflucht entsprechend nachgeführt.

Vergrösserung Bereich für Kehrrichtentsorgung

Der Bereich für Kehrrichtentsorgung ist bei der Zufahrt angeordnet. In diesem Bereich verläuft auch eine Fusswegverbindung zu den Gebäuden in der zweiten Bautiefe.

Da auch für die Arealentwicklung «Lyssstrasse 10/12 und 18» mit Parzellen Nrn. 371 und 373 ein Entsorgungsbereich notwendig wird und bereits die Erschliessung gemeinsam mit der Überbauung «Kreuz» gelöst wird, wird folglich auch die Entsorgung an der zweckmässigen Lage gemeinsam gelöst. Dazu wird der bisherige Bereich für Kehrrichtentsorgung entsprechend vergrössert.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen

Mit der vorliegenden Änderung werden die übergeordneten Planungsgrundlagen vollständig berücksichtigt.

4.2 Auswirkungen der Planung

Haushälterische Bodennutzung

Mit der Änderung der Teil-UeO «Kreuz» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemeinschaftliche Erschliessung geschaffen. Durch die gemeinsame Nutzung der Erschliessungsanlage können Synergien genutzt werden, welche im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung stehen. Gleichzeitig ermöglicht sie eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtlösung, indem die Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum beschränkt und die verbleibenden Flächen für qualitätsvolle Aussenräume genutzt werden können.

Verkehr

Die gemeinsame Erschliessung über eine einzige Ein- und Ausfahrt zur Kantonsstrasse verbessert sowohl die Verkehrssicherheit als auch den Verkehrsfluss. Dank der zweispurigen Ausgestaltung der Einstellhallenzufahrt sind keine Wartebereiche erforderlich, wodurch ein Rückstau auf die stark frequentierte Kantonsstrasse vermieden werden kann.

Der durch beide Areale verursachte Verkehr wird direkt ab der Lyssstrasse in die gemeinsame Einstellhalle resp. umgekehrt geführt. Dadurch bleiben die übrigen Bereiche der Überbauungen weitgehend frei vom motorisierten Individualverkehr. Dies erhöht die Qualität der Aussenräume und verbessert gleichzeitig die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr.

4.3 Interessenabwägung und Würdigung

4.3.1 Interessenabwägung

Im Rahmen von Nutzungsplanungen ist es der Regelfall, dass divergierende Ziele und Interessen aufeinandertreffen. Aus diesem Grund ist eine Interesseabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung ist ein standardisiertes Vorgehen, das gemäss Art. 3 RPV drei Schritte umfasst: Ermittlung der Interessen, Beurteilung der ermittelten Interessen sowie Abwägen der beurteilten Interessen. Die verschiedenen Interessen sind möglichst umfassend berücksichtigt, ohne dabei die spezifischen planerischen Zielsetzungen zu gefährden.

Die Interessenabwägung erfolgte in unterschiedlichen Kapiteln:

Ermittlung relevanter Themen

Die für die Planung relevanten Themen sind im Kapitel 2 ermittelt und werden erläutert. Es handelt sich dabei um eidgenössische, kantonale, regionale und kommunale Planungsgrundlagen sowie um allfällig weitere, hauptsächlich umwelt- oder naturschutzbezogene sowie öffentliche und private Aspekte.

Beurteilung und Abwägung der Interessen

Die Beurteilung der ermittelten Interessen erfolgt in den Kapiteln 4.1 und 4.2 mit einer planerischen Beurteilung sowie der Erläuterung von Auswirkungen der Planung. Die aus der Beurteilung abgeleiteten Massnahmen werden in Kapitel 3 erläutert.

Zusammenfassung

Ermitteltes Interesse	Beurteilung und Abwägung
Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Bodennutzung	Die gemeinsame Erschliessung der beiden Areale nutzt bestehende bzw. geplante Infrastrukturen gebündelt und reduziert den Flächenbedarf für separate Erschliessungsanlagen. Das Interesse wird durch die Änderung gestärkt und entsprechend hoch gewichtet.
Ortsbild- und Denkmalschutz	Aufgrund der Lage innerhalb der Baugruppe «Aarberg, Vorstadt Nordost» gemäss ISOS und kantonalen Bauinventar kommt dem Ortsbild- und Denkmalschutz eine hohe Bedeutung zu. Die Änderung beschränkt sich jedoch auf den Zufahrtsbereich und weder die städtebauliche Grundkonzeption noch die geschützten bzw. inventarisierten Bauten werden beeinträchtigt. Die Verbreiterung der Zu-/Wegfahrt ist daher mit den Schutzinteressen vereinbar.
Qualität des Aussen- und Freiraums	Die Verbreiterung der Zu-/Wegfahrt reduziert den privaten Aussenraum geringfügig und bedingt die Verschiebung zweier grosskroniger Einzelbäume. Anzahl und Funktion der grosskronigen Bäume sowie die Grundkonzeption des Freiraums bleiben erhalten. Gleichzeitig ermöglicht die gebündelte Erschliessung, die übrigen Aussenräume weitgehend vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Insgesamt überwiegen die positiven Auswirkungen.
Verkehr und Verkehrssicherheit	Mit einer einzigen gemeinsamen Zu-/Wegfahrt wird der Verkehr beider Areale gebündelt. Die zweispurige Rampe entspricht den Anforderungen des OIK III und verhindert Wartevorgänge bzw. Rückstau auf die Kantonsstrasse. Das Interesse an einer sicheren und zweckmässigen Erschliessung wird gegenüber dem zusätzlichen Flächenbedarf der Zufahrt höher gewichtet.
Fuss- und Veloverkehr	Durch die direkte Führung des motorisierten Verkehrs in die Einstellhalle bleiben die übrigen Arealbereiche weitgehend verkehrsfrei. Dadurch werden die Sicherheit und die Aufenthaltsqualität für den Fuss- und Veloverkehr verbessert.
Planbeständigkeit / rechtskräftige Teil-UeO «Kreuz»	Der Planbeständigkeit kommt aufgrund der erst 2024 genehmigten Teil-UeO grundsätzlich ein erhebliches Gewicht zu. Die Änderung ist jedoch räumlich eng begrenzt und verändert weder den Grundcharakter noch die wesentlichen städtebaulichen Leitideen der Planung. Dem Interesse an der optimierten gemeinsamen Erschliessung wird deshalb der Vorrang eingeräumt.

4.3.2 Würdigung

Zielerreichung

Die im Kapitel 1.3 genannten Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden.

Die vorliegende Änderung der Teil-UeO «Kreuz» bietet mit der gemeinsamen Erschliessungslösung die Chance einer haushälterischen Bodennutzung, Beschränkung der Verkehrsflächen sowie einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung.

5. Planungsprozess

5.1 Planerlassverfahren

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122/7 BauV

Die Änderung der Teil-UeO «Kreuz» wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Die Planungsvorlage wurde am 10. September 2026 durch die Hochbaukommission beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat seinerseits die Planungsvorlage am 26. Oktober 2026 beraten und zur öffentlichen Auflage beschlossen.

5.1.1 Öffentliche Auflage

Mit der Publikation im amtlichen Anzeiger vom 27. November 2026 sowie im Amtsblatt vom 25. November 2026 wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Das Planungsdossier liegt vom 27. November 2026 bis am 12. Januar 2027 in der Bauabteilung Aarberg öffentlich auf und kann während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Ebenso wird es auf der Gemeindehomepage publiziert.

Ergebnisse ausstehend.

5.1.2 Beschlussfassung und Bekanntmachung

Ausstehend.