



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Claudia Schmid / Mara Joss
+41 31 636 94 93
claudia.schmid1@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Oberbipp
Kirchgasse 5
4538 Oberbipp

G.-Nr.: 2023.DIJ.9145

11. April 2024

**Oberbipp; eBau-Nr. 2023-15670, Änderung Überbauungsordnung (UeO) "Cholbenmoos / Siechenmatt" mit Baugesuch (KoG), Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. August 2023 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Cholbenmoos / Siechenmatt» mit Baugesuch (KoG) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Änderung Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

Änderung Zonenplan, 1:3'000 vom 24. Juli 2023

Änderung Überbauungsordnung:

- Überbauungsplan 1:500 vom 24. Juli 2023
- Änderungen Überbauungsvorschriften vom 24. Juli 2023

Baugesuch:

Pläne

- Situation Baugesuch, 1:500 vom 8. August 2023
- Grundriss Untergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
- Grundriss Erdgeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
- Grundriss 1. Obergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
- Dachaufsicht, 1:200 vom 7. August 2023
- Fassaden Neubau Süd-West + Nord-Ost, 1:100 vom 7. August 2023
- Fassaden Neubau Nord-West + Süd-Ost, 1:100 vom 7. August 2023
- Fassaden Übersicht, 1:200 vom 7. August 2023
- Schnitte Kanalisation, 1:100, 1:200 vom 9. August 2023
- Situation Kanalisation + Werkleitungen, 1:500 vom 9. August 2023
- Kanalisation + Werkleitungen Erdgeschoss Neubau vom 9. August 2023
- Kanalisation Untergeschoss, 1:200 vom 9. August 2023
- BGF + Volumenberechnung, 1:1'000 vom 7. August 2023
- Schnitt A-A/B-B, 1:100 vom 7. August 2023
- Schnitt C-C, 1:100 vom 7. August 2023

- Schnitt D-D, 1:100 vom 7. August 2023
- Umgebungsplan 1:200, 1:100 vom 7. August 2023
- Flächennachweis Grünflächen, 1:500 vom 7. August 2023
- Schema Flächenentwässerung Neubau, 1:500 vom 7. August 2023
- Brandschutzpläne (Gesamt):
 - Brandschutzplan 1. Untergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan Erdgeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan 1. Obergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan 2. Obergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
- Brandschutzpläne (Neubau):
 - Brandschutzplan 1. Untergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan Erdgeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan 1. Obergeschoss, 1:200 vom 7. August 2023
 - Brandschutzplan, Schnitte, 1:200 vom 7. August 2023

Formulare

- Baugesuch mit UVP - 147197
- Situation
- Formular 3.0 (Entwässerung von Grundstücken)
- Formular 4.1 (Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe)
- Formular 5.0 (Benützung von öffentlichem Terrain)
- Formular 5.1 (Anschluss Elektrizität)
- Formular 5.2 (Anschluss Gemeinschaftsantenne)
- Formular 5.4 (Anschluss Wasser)
- Formular 5.5 (Wasser-/Abwasserinstallationen)
- Formular 5.8 (Anschluss an das Fernmeldenetz)
- Formular EbS (Erdbebensicherheit)
- Deklaration zur Verwertung von abgetragenem Boden
- Meldeblatt für Terrainveränderungen

Weitere Unterlagen (Baugesuch)

- Auslegung der Retentionsanlage / Bemessung Schlammsammler vom 2. August 2023
- Feuerwehr – Situationsplan (Erdgeschoss) vom 31. Juli 2023
- Kataster Kanalisation + Geländeaufnahme, Geländemodell 1:1'000 vom 15. August 2022
- Kartenausschnitt Kanalisation 1:25'000 vom 31. Juli 2023
- Handelsregister-Auszug PLAN-WERK.ch
- Handelsregister-Auszug Volg Konsumwaren AG (Internetauszug) vom 8. August 2023
- Brandschutzkonzept vom 7. August 2023
- Beleuchtungskonzept vom 8. Juni 2023
- Baubeschrieb vom 7. August 2023
- Ausnahmegesuch für eine arbeitsrechtliche Bewilligung zur Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindest-Fensterfläche vom 9. August 2023
- Nachweis der energetischen Massnahmen vom 8. August 2023
 - Energienachweis-Formulare:
 - EN-BE, EN-101b BE, EN-101d, EN-102b, EN-103 BE, EN-104, EN-105, EN-110, EN-111, EN-111a (inkl. Beleuchtungspläne), EN-112 (inkl. Grundrisse Kühlbereiche), EN-141, EN-LIEM BE
- Spezialvollmacht
- Parkplatznachweis vom 7. August 2023
- Mitbericht Bodenuntersuchung vom Februar 2023

Weitere Unterlagen (UeO und Baugesuch):

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom Juli 2023
- Bericht zur UVP-Hauptuntersuchung (UVB) vom Juli 2023
- Bericht zur UVP-Voruntersuchung vom Juli 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Region Oberaargau (ROA), Fachbericht vom 20. September 2023
- ROA, Kontrollstelle Energienachweise, Fachbericht vom 4. Oktober 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 9. Oktober 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK IV), Fachstelle Lärmschutz Fachbericht vom 11. Oktober 2023
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Orts- und Regionalplanung und Kantonsplanung, Fachbericht vom 12. Oktober 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 12. Oktober 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Bodenschutz, Fachbericht vom 13. Oktober 2023
- LANAT, Jagdinspektorat, Stellungnahme per E-Mail vom 12. Oktober 2023
- Amt für Wirtschaft (AWI), Arbeitsbedingungen, Fachbericht vom 20. Oktober 2023
- AUE, Immissionsschutz, Fachbericht vom 20. Oktober 2023
- TBA, OIK IV, Amtsbericht Wasserbaupolizei vom 31. Oktober 2023
- TBA, OIK IV, Strassenbau Fachbericht vom 6. November 2023
- LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 11. November 2023
- Amtsbericht der Gemeinde Oberbipp vom 15. Dezember 2023 mit Ergänzung Fachbericht Brandschutz vom 26. Februar 2024
- Provisorische Gesamtbeurteilung AUE vom 25. März 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Das Verteilzentrum Volg in Oberbipp nimmt in der Belieferung der Dorfläden, Detaillisten und Tankstellenshops in der Deutsch- und Westschweiz eine zentrale Rolle ein. Die Lager-Kapazitätsgrenze von Frischdienst und Getränke wird jedoch beim Verteilzentrum in Oberbipp regelmässig überschritten. Um die Versorgung der Verkaufsstellen zukünftig weiterhin sicherzustellen, ist eine Erweiterung des bestehenden Verteilzentrums mit einem neuen Multi-Shuttle-Lager vorgesehen.

Die bestehende UeO «Cholbenmoos» vom 1.12.2009 (geringfügige Änderung 22.09.2017) für das Verteilzentrum Volg in der Gemeinde Oberbipp wird mit vorliegender Planung angepasst und westwärts erweitert. Neu wird das bestehende Gebäude mit Erschliessungsfläche auf den Parzellen Nrn. 90 und 98 (Arbeitszone) in die UeO aufgenommen. Zudem wird die UeO über den Murbeliweg auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 (Landwirtschaftszone) erweitert. Die Parzellen Nrn. 501 und 290 werden damit eingezont. Die einzuzonenden Parzellen sind im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberaargau 2021 als «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten» mit Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt. Die raumplanerische Interessenabwägung hat damit für die Einzonung bereits stattgefunden. Die Basiserschliessung erfolgt über den fertiggestellten Kreisel Cholbenmoos an der Kantonsstrasse sowie über den bestehenden Cholbenmoosweg, welcher mit vorliegender UeO erweitert wird.

Die vorliegende UeO «Cholbenmoos / Siechenmatt» wird im koordinierten Verfahren gemäss kantonalem Koordinationsgesetz (KoG) umgesetzt. Dies bedeutet, dass mit der Genehmigung der Nutzungsplanung (vorliegend UeO) gleichzeitig die Baubewilligung für die eingereichten Baugesuch-Unterlagen gegeben wird. Der Teil des Baugesuchs bezieht sich hauptsächlich auf den Neubau auf den Parzellen Nrn. 501 und 290, sowie auf die südliche Erschliessung.

Das Volg Verteilzentrum in Oberbipp entspricht dem Anlagetyp Nr. 80.6 gemäss Anhang 8 UVPV. Mit der vorgesehenen Erweiterung überschreitet das Verteilzentrum den Schwellenwert von 20'000 m² Lagerfläche. Daher untersteht das Vorhaben der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Die Bevölkerung konnte zu vorliegender Planung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 6. März 2023 bis 5. April 2023 Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht gemäss Art. 58 BauG liegt vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Cholbenmoos / Siechenmatt» mit Baugesuch (KoG) und UVP zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Hinweise

3.1 Gesamtbeurteilung Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der provisorischen Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit vom 25. März 2024 des Amts für Umwelt und Energie (AUE) kann in Ziffer 5 entnommen werden, dass die Erweiterung des Verteilzentrums Volg voraussichtlich unter Einhaltung des geltenden Umweltrechts realisiert und betrieben werden kann, wobei die Genehmigungsvorbehalte gemäss Ziffer 6 der Gesamtbeurteilung umzusetzen, sowie die Auflagen gemäss Ziffer 7 der Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen sind. **H**

Die provisorische Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit vom 25. März 2024 des AUE bildet integrierenden Bestandteil dieses Vorprüfungsberichtes. Die Genehmigungsvorbehalte aus der Gesamtbeurteilung werden zusätzlich in vorliegenden Vorprüfungsbericht aufgenommen.

Die Auflagen in der Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit ersetzen die Auflagen (betreffend Umweltverträglichkeit) in den Stellungnahmen der Fachstellen. Auflagen der Fachstellen, welche bereits Bestandteil des Projekts sind oder gesetzliche Grundlagen zitieren, wurden nicht in die Gesamtbeurteilung aufgenommen. **H**

Die abschliessende Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit des AUE erfolgt nach der Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte. **H**

3.2 Baubewilligung

Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen, Bedingungen und Hinweisen der Gesamtbeurteilung des Amts für Umwelt und Energie (AUE) (betreffend Umweltverträglichkeit), der Fachstellen sowie von der Gemeinde Oberbipp verbunden. Diese Auflagen, Bedingungen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte, sowie die provisorische Gesamtbeurteilung des AUE liegen diesem Vorprüfungsbericht bei. **H**

3.3 Publikation

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und die provisorische Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit müssen mit der Publikation der öffentlichen Auflage im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger angekündigt und zusammen mit der Überbauungsordnung, der Änderung des Zonenplans und des Baugesuchs öffentlich aufgelegt werden (Art. 5 KUVPV).

Ein Muster für den Publikationstext für Überbauungsordnungen mit Baugesuch und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann auf unserer Homepage eingesehen werden:

<https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/muster/muster-und-checklisten.html> **H**

4. Abstimmung regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Die Region Oberaargau befürwortet grundsätzlich die Erweiterung der Überbauungsordnung. Mit dem Vorhaben kann ein systemrelevanter und bedeutsamer Betrieb in der Region Oberaargau wie im RGSK vorgesehen angemessen erweitert werden.

Die Inhalte der vorliegenden Planung entsprechen der raumplanerischen Grundlagen und Vorgaben gemäss gültigem RGSK OA 2021, sowie dem sich zur Zeit in Erarbeitung befindenden RGSK OA 2025. Die notwendigen Bereinigungen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Kapitel 6) werden im Rahmen des RGSK 2025 vorgenommen. **H**

5. Beanspruchung Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu erhalten. Ob eine Beanspruchung zulässig ist, ist anhand von Ausführungen zu folgenden Punkten gemäss Baugesetzgebung nachzuweisen: Standortnachweis, geringe Beanspruchung, wichtiges kantonales Ziel, optimale Nutzung und Kompensationspflicht.

Mit der vorliegenden Erweiterung des Verteilzentrums Volg werden gemäss Erläuterungsbericht Seite 10 12'986 m² FFF resp. rund 1.3 ha FFF dauerhaft beansprucht. Es handelt sich somit nicht um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m².

Bezüglich FFF sind die raumplanerischen Nachweise im UVB und insbesondere im Erläuterungsbericht zum raumplanerischen Verfahren vollständig dargelegt. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF sind nachvollziehbar. Für die beanspruchten FFF besteht eine Kompensationspflicht. Die Einzonung von 12'986 m² FFF auf der Parzelle Nr. 501 und 290 ist bezüglich Beanspruchung FFF genehmigungsfähig. Vorbehalten bleibt eine positive Beurteilung der Kompensationsflächen:

Standortnachweis

Mit der Einzonung von 12'986 m² FFF soll auf den Parzelle Nrn. 501 und 290 die angrenzend bereits bestehende Arbeitszone erweitert werden. Im Erläuterungsbericht wird ab Seite 3 der Bedarf begründet.

Es ist nachvollziehbar, dass die Erweiterung sinnvollerweise am bereits bestehenden Standort mit bestehender Erschliessung erfolgt. Daher gilt der Standortnachweis (umfassende Interessenabwägung, Prüfung von Alternativen) als erbracht. **H**

Wichtiges Kantonales Ziel

Als wichtiges kantonales Ziel gilt gemäss Art. 11f Bst. c BauV die Siedlungsentwicklung in prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten unter anderem in denen als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss RGSK. Gemäss RGSK Region Oberaargau 2021 ist das Gebiet als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten festgesetzt. Somit ist das wichtige kantonale Ziel erfüllt. **H**

Optimale Nutzung

Gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG dürfen landwirtschaftliche Nutzflächen resp. FFF nur einzont werden, wenn eine optimale Nutzung sichergestellt ist. Gefordert sind eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen, eine besonders hohe Nutzungsdichte und eine dem Raumtyp entsprechende öV-Erschliessung. Die Anordnung der Bauten kann als flächensparend angesehen werden. Im Erläuterungsbericht Seite 9 wird ausgeführt, dass eine mehrgeschossige Bauweise aus betrieblichen Gründen und aus Sicht Orts- und Landschaftsbild nicht möglich sei. Der Standort verfügt über eine EGK D, was den Anforderungen an die öV-Erschliessung bei einer Einzonung von über 0.5 ha Arbeitszone entspricht. Die Optimale Nutzung wird vorliegend erfüllt. **H**

Wir weisen darauf hin, dass für die Sicherstellung der häuslicher Bodennutzung von unüberbauten Flächen in den UeV eine Mindestdichte festzulegen ist (vgl. GV in Kapitel 9.3). **H**

Kompensationspflicht

Die beanspruchten FFF müssen kompensiert werden (Art. 11g BauV, Art. 8b Abs. 4 und 5 BauG). Die Kompensation der FFF ist wie im Erläuterungsbericht in Kapitel 5.1.4 beschrieben, noch nicht erfüllt. Die Kompensation der FFF muss spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung sichergestellt sein. **GV**

Die Beurteilung der vorgeschlagenen Kompensationsflächen erfolgt durch das LANAT. Vorbehalten bleibt eine positive Beurteilung der Kompensationsflächen. **GV**

6. Landschafts- und Ortsbild

Die Einzonung wird zu einem kleinen Teil innerhalb des regionalen Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb des kommunalen Landschaftsschongebietes zu liegen kommen. Im Bereich des kommunalen Landschaftsschongebietes sind keine Bauten oder Anlagen vorgesehen, es besteht somit kein Widerspruch. Die Region Oberaargau beabsichtigt, das Landschaftsschutzgebiet im Perimeter der UeO im Rahmen der nächsten RGSK-Überarbeitung (2025) zu streichen. Der betroffene Teil des regionalen Landschaftsschutzgebietes liegt auf dem Cholbenmoosweg, bzw. wird durch diesen vom Hauptteil des Schutzgebietes abgeschnitten. Es ist nachvollziehbar, dass dieser damit kein wichtiger Bestandteil des zusammenhängenden südlichen Landschaftsschutzgebietes darstellt und den Schutzziele durch das Projekt nicht widersprochen wird.

Direkte Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird hauptsächlich der Neubau des Lagergebäudes auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 haben. Das Projekt orientiert sich stark am heutigen Bestand und kann diesen aus landschaftlicher Sicht nachvollziehbar fortführen. So wird als Massnahme im UVB auch vorgeschrieben, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Stellung am baulichen Bestand orientieren und auch die Höhen sind in den Überbauungsvorschriften definiert. Weiter wird im UVB die Verwendung von dezenteren Farben für die Fassadengestaltung sowie eine zurückhaltende Strukturierung als Massnahme festgelegt. Aus Sicht Landschafts- und Ortsbild kann dem Vorhaben, insbesondere auch den vorgeschriebenen Massnahmen im UVB zugestimmt werden. **H**

7. Arbeitszonenbewirtschaftung

Es handelt sich vorliegend um eine Einzonung von regionaler Bedeutung. Es müssen der Bedarfsnachweis und die Alternativenprüfung dargelegt werden. Diese Nachweise werden vorliegend genügend dargelegt:

Bedarfsnachweis

Damit die künftige Versorgung der Läden sichergestellt werden kann, besteht ein zwingender Bedarf für den Ausbau des Verteilzentrums in Oberbipp. Die Versorgungssicherheit würde dadurch gestärkt und die Kapazitäten könnten ausgebaut werden. Aus logistischen Gründen wird auf den bestehenden Standort fokussiert und kein zusätzliches Verteilzentrum angestrebt. Das Verteilzentrum hat aufgrund des Belieferungs-Radius zudem eine zentrale Rolle in der Belieferung der westlichen Volg-Verkaufsstellen und von weiteren Detaillisten (vgl. Kapitel 3.1 Erläuterungsbericht). Der Bedarfsnachweis ist somit erfüllt. **H**

Alternativenprüfung

Alternative Flächen in anderen regionalen Vorranggebieten Arbeiten sind vorhanden. Aufgrund dem Umstand, dass die Synergien zum bestehenden Standort zwingend genutzt werden müssen, macht eine Erweiterung einzig am bestehenden Standort Sinn (vgl. Kapitel 3.2 Erläuterungsbericht). **H**

8. Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung die Verfügbarkeit des Landes rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es genügt nicht, dass ein Grundeigentümer bloss seinen Willen zu Überbauung kundtut. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Möglich sind die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen. Liegt keine solche rechtliche Sicherstellung vor, wird die Einzonung nicht genehmigt werden können.

Die rechtliche Sicherstellung ist ausschliesslich bei Einzonungen i.S.v. Art. 15 RPG zu verlangen. Vorliegende Erweiterung der UeO ist der Bauzone nach Art. 15 RPG zuzurechnen. Die Nachweise müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden und stellen eine Genehmigungsvoraussetzung dar. **GV**

9. Überbauungsordnung

Die UeO wurde 2009 erlassen und 2017 geringfügig angepasst. Dabei entspricht die bereits genehmigte UeO nicht dem von uns (heute) verlangten Standard. Beispielsweise weist der Überbauungsplan diverse weisse Flächen ohne zugeteilte Nutzung auf, welche wir so nicht mehr genehmigen. Im Folgenden betreffen die Bemerkungen regelmässig sowohl bestehende und genehmigte Teile der UeO wie auch Teile der vorliegenden Änderung. Für die vorliegenden Änderungen werden in der Folge Genehmigungsvorbehalte (**GV**) formuliert, für dieselben Vorbehalte wird für die bestehenden Inhalte der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit halber eine Empfehlung ausgesprochen (dringliche Empfehlung, **dE**).

9.1 Aufzuhebende Planungen / Erschliessung Kreisel

Der Kreisel / Strassenanschluss soll aus der UeO entlassen werden. Der Kreisel / Strassenanschluss wurde 2009 im Gesamtentscheid erlassen, mit Bewilligung gemäss Art. 85 SG, durch Amtsbericht des TBA OIK IV. Der Kreisel und der Strassenanschluss wurde mit der UeO gemeinsam mit der UeO genehmigt und baubewilligt. Somit würde durch die Entlassung aus dem UeO-Perimeter dem Kreisel /Strassenanschluss die Baubewilligung entzogen. Die Baubewilligung ist jedoch auch nach Fertigstellung zwingende Rechtsgrundlage. Der Perimeter ist daher anzupassen oder die Gemeinde hat darzulegen, dass auch mit

Entlassung aus der UeO nach wie vor eine rechtsgültige Baubewilligung für den Kreisel/Anschluss vorliegen würde. **GV**

9.2 Überbauungsplan (UeP)

<p>Legende</p>	<p>Zu jeder Festlegung braucht es in der Regel Bestimmungen. Aus der Legende muss genügend klar hervorgehen, was die Festlegung bedeutet. GV</p> <p>Festlegungen sind nur innerhalb des UeO-Perimeters als Festlegungen erlaubt, ausserhalb können sie hinweisend dargestellt werden. Diverse Festlegungen gehen über den Perimeter hinaus, so beispielsweise die öffentliche Erschliessung, östlich sowie nördlich. Dies kann vorliegend beispielsweise so gelöst werden, dass der Pfeil «öffentliche Erschliessung» innerhalb des Perimeters in der gewählten Darstellung bleibt, ausserhalb als Hinweis (auch in der Legende zu ergänzen) in gleicher Farbe, jedoch gestrichelt anstatt durchgezogene Linie. GV</p> <p>Insoweit es sich um bereits genehmigte und in der vorliegenden Änderung nicht anzupassenden Festlegungen handelt (bspw. Fussweg/ Fahrradverbindung) empfiehlt sich eine Anpassung dringlich. dE</p> <p>Fahrtrichtung arealintern: Der entsprechende Pfeil ist nur an einem Ort ersichtlich. Der Sinn und Zweck dieses Pfeils ist unklar. Dabei handelt es sich jedoch um eine bereits genehmigte Festlegung. H</p> <p>Fussweg / Fahrradverbindung: ist hier der orange gestichelte Pfeil im Norden östlich der Parkplätze gemeint? Es ist unklar, warum dieser nur dort angezeigt wird. Sind keine weiteren Fuss- und Fahrradverbindungen vorgesehen? Ausserdem wird die Verbindung im Plan (gestrichelte Linie) nicht gleich dargestellt wie in der Legende (durchgehende Linie). Dabei handelt es sich um eine bereits 2009/2017 genehmigte und in der vorliegenden Änderung nicht anzupassenden Festlegung, eine Anpassung empfiehlt sich trotzdem. Die Darstellung variiert in den bisherigen Unterlagen jedoch (teilweise gestrichelte, teilweise durchgezogene Linie). H</p>
<p>Weisse Flächen</p>	<p>Es sind diverse weisse Flächen (siehe u.a. zwischen Parkierung LKW und Baubereich B, unterhalb arealinterner Erschliessung südwestlich, südlich Baubereiche D und F) im UeP vorhanden. Welche Nutzung ist hier vorgesehen? Diese weissen Flächen wurden 2009/2017 so genehmigt. Jeder Fläche ist eine Nutzung zuzuweisen. Zumindest bei den neuen Teilen der UeO ist dies zwingend anzupassen. GV</p> <p>Bei den bereits genehmigten Flächen ist eine Anpassung der Einheitlichkeit und der Übersichtlichkeit halber dringlich zu empfehlen. dE</p>
<p>Vermassungen</p>	<p>Die Vermassungen fehlen im Überbauungsplan flächendeckend (vgl. GV zu einzelnen Festlegungen Kapitel 9.3 zu den Überbauungsvorschriften (UeV)). H</p> <p>Alle Festlegungen sind zu vermessen. Es ist nicht möglich Inhalte in ungefährer Lage festzulegen. GV bzgl. allen Änderungen, dE bzgl. allem bestehenden.</p> <p>Es kann ein Bereich festgelegt werden, innerhalb von welchem dann die Anlage/Baute/Baum etc. zu liegen kommen kann. Innerhalb des fix festgelegten und vermassen Rahmens sind die Anlagen noch verschiebbar. Möglich wäre auch die Vermassung im Plan sowie zusätzlich die Aufnahme einer Bestimmung in den UeV, die darauf hinweist, dass beispielsweise der Baum noch um ein bestimmtes Mass verschoben werden kann. Für Fusswege können bspw. auch nur Anfangs- und Endpunkte festgelegt werden. In den Vorschriften ist sodann die Breite des Weges festzuschreiben. (Ausnahmen sind in seltenen Fällen möglich, wenn eine leichte Verschiebung zu keinen Konflikten mit anderen Interessen [bspw. Sichtbermen, Naturgefahren, Lärmempfindlichkeitsstufen etc.] führt.) H</p>

Retentions-/Versickerungsbereiche	Die Retentions-/ Versickerungsbereiche sowie das zwischengeschaltete Retentionssystem sind im Überbauungsplan inkl. Anlagen und in Bezug auf Vermassung und die Anpassung der Zufahrtsstrasse wie in Art. 4 UeV festgehalten präzise darzustellen. GV Zudem stimmt der Legendeneintrag im UeP nicht mit dem Wortlaut der UeV-Bestimmung überein. Der Legendeneintrag im UeP hat mit dem Wortlaut in der UeV-Bestimmung übereinzustimmen (vgl. auch Kapitel 9.3). GV
-----------------------------------	--

9.3 Überbauungsvorschriften (UeV)

Allgemein	Im Folgenden beziehen sich die Artikelziffer auf die Änderungen (alt Art. 6, neu Art. 7 im Folgenden als Art. 7 usw.).
Genehmigungsvermerke	Die Jahrzahl des Titels wird angepasst werden müssen (aktuell ist die Rede von Änderungen 2022/2023, die öffentliche Mitwirkung war erst im Jahr 2023). H
Art. 4	<p><u>Abs. 1, fünftes Lemma «Fussweg / Fahrradverbindung sowie öffentliche Erschliessung»:</u> Findet nur Erwähnung in Art. 4 Inhalt des Überbauungsplan, eine Vorschrift dazu gibt es jedoch nicht. Grundsätzlich ist zu jeder Festlegung im Plan eine Vorschrift in den UeV aufzunehmen und umgekehrt. Dies ist grundsätzlich anzupassen. Hier handelt es sich um eine bereits genehmigte Festlegung, weshalb dies nur als Hinweis mitgegeben werden kann. H</p> <p><u>Abs. 1, zweitletztes Lemma, zwischengeschaltetes Retentionssystem:</u> Grundsätzlich ist zu jeder Festlegung im Plan eine Vorschrift in den UeV aufzunehmen und umgekehrt. Das «zwischengeschaltete Retentionssystem» im zweitletzten Lemma des Abs. 1 findet sich nicht auf dem UeP. Somit stimmen der Legendeneintrag und die Formulierung in den UeV nicht überein, dies ist entsprechend anzupassen (vgl. auch Kapitel 9.2). GV</p>
Art. 6 Abs. 2	Für öffentliche Wegverbindungen wird mit der UeO bekanntlich den Enteignungstitel erteilt. Dazu muss die Wegverbindung vermasst sein. Es ist ausreichend, wenn in der UeO die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor festgelegt werden. Sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor sind zu vermassen. In den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Nur ein Mindest- oder nur ein Maximalmass ist nicht ausreichend. Vorliegend ist lediglich die Mindestbreite von 1,5 Meter vorgegeben. Entweder ist hier ein Mindest- und Maximalmass vorzuschreiben, oder aber ein exaktes Mass. Weiter ist der öffentliche Weg im UeP nicht vermasst (vgl. Kapitel 9.2). Dies ist anzupassen. GV
Art. 7 Abs. 1	Der Parkplatz-Nachweis ist vorliegend noch nicht genügend. H (vgl. GV Kapitel 10.5)
Art. 8 Abs. 2	Das bereits in Art. 4 UeV genannte zwischengeschaltete Retentionssystem findet auch hier Erwähnung, ist jedoch nicht im UeP festgelegt. Wahrscheinlich handelt es sich hier um die Festlegung Retention / Versickerung. Somit stimmen der Legendeneintrag und die Formulierung in den UeV nicht überein, dies ist anzupassen. GV

<p>Art. 11</p>	<p><u>Mass der Nutzung</u> Vorliegend (und bereits in der genehmigten UeO) wurde keine Ausnützungsziffer oder sonstiges Mass der Nutzung angegeben. In Art. 11 Abs. 1 wird pro Baubereich eine Gesamthöhe definiert. Neben dem Höhenmass ist jedoch auch ein Mass der Nutzung (Mindestdichte) zu definieren. Es empfiehlt sich mit der Überbauungsziffer nach Art. 30 BMBV zu arbeiten. Bei der Überbauungsziffer nach Art. 30 BMBV ist minimal eine Überbauungsziffer von 0.5 festzulegen. Alternativ kann auch mittels einer minimalen Höhe, einer Baumassenziffer nach Art. 29 BMBV oder einer Grünflächenziffer nach Art. 31 BMBV dem Bodenschutz Rechnung getragen werden. GV</p>
<p>Art. 13 Abs. 3</p>	<p>Nachtstunden werden vorliegend nicht definiert. H</p>
<p>Art. 14 Abs. 2</p>	<p>Abs. 2: Der Bereich in Baufeld A1 wird zu «Grünfläche spezial». Sprich neu soll dies ausserhalb des Baufelds möglich sein. Im Erläuterungsbericht finden sich keine Ausführungen dazu. H</p>
<p>Art. 17</p>	<p>Die neue Nummerierung der Absätze stimmt nicht: neuer Abs. 3, danach folgt Abs. 3 und 4, zu korrigieren in 4 und 5. GV</p> <p>Abs. 3: der Bereich «Zwischengeschaltetes Retentionssystem» ist entgegen dem Wortlaut nicht im Überbauungsplan festgelegt, dies ist zu ergänzen. Wir gehen davon aus, dass damit der Bereich «Retention / Versickerung» gemeint ist. Der UeP und die UeV sind folglich anzupassen, so dass der Legendeneintrag im UeP und die UeV-Bestimmung übereinstimmen (vgl. auch Kapitel 9.2). GV</p> <p>Abs. 2/ Abs. 3: Die Formulierung «Geringfügige Abweichungen sind erlaubt» ist nicht erlaubt: Alle Festlegungen sind zu vermessen. Es ist nicht möglich Inhalte in ungefährer Lage festzulegen. Es kann ein Bereich festgelegt werden, innerhalb von welchem dann die Anlage/Baute/Baum zu liegen kommen kann. Innerhalb des fix festgelegten und vermessenen Rahmens sind die Anlagen noch verschiebbar. Möglich wäre auch die Vermessung im Plan sowie zusätzlich die Aufnahme einer Bestimmung in den UeV, die darauf hinweist, dass beispielsweise der Baum noch um ein bestimmtes Mass verschoben werden kann. Möglich wäre also die Ausscheidung eines Bereichs und gleichzeitiger Festhaltung in den UeV, um welches (bestimmtes) Mass davon abgewichen werden darf. GV</p> <p>Abs. 4 (genannt 3) zur Grünfläche: Der Absatz wird insofern angepasst, als dass die m² zur Grünfläche angepasst werden und die «Restflächen» mit Grünflächen ersetzt werden. Hier stellt sich die Frage, was bisher als Restflächen galt. Wie bereits erwähnt, finden sich im UeP diverse weisse Flächen vor. Fielen diese bisher auch unter «Restflächen»? Dies ist zu klären. GV</p> <p>Der Grünflächennachweis in den Baugesuch-Unterlagen ist noch nicht nachvollziehbar. H (vgl. GV in Kapitel 10.9)</p>
<p>Art. 20 Abs. 1</p>	<p>Art. 20 Abs. 1 der UeV hält fest, dass «die Verwendung von Abwärme der eigenen Anlage oder erneuerbarer Energien anzustreben» sei. Diese Formulierung ist unverbindlich und daher in einer Überbauungsordnung nicht angebracht. Die Abteilung Energie des AUE weist darauf hin, dass die Gemeinde Oberbipp gestützt auf Art. 13 KEnG die Möglichkeit hat, die Nutzung eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers (z.B. Abwärme, soweit vorhanden) verbindlich vorzuschreiben.</p> <p>Die Formulierungen in Art. 20 Abs. 1 sind so zu schärfen, dass es sich dabei um Vorschriften und nicht um Empfehlungen handelt. GV</p>

	Es sind hierfür die kantonalen Muster für kommunale Energievorschriften zu verwenden (Art. 13 Abs. 5 KenG). E
--	--

9.4 Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird mehrheitlich nur die Einzonung der Parzellen Nrn. 501 und 290 thematisiert. In der Anpassung der UeO und damit auch Zonenplan-Änderung enthalten sind jedoch auch die Parzellen Nrn. 90 und 98 (bisher Arbeitszone ausserhalb der UeO, im Eigentum von Volg) sowie 102. Die Ausführungen hierzu sind im Erläuterungsbericht nicht genügend und sind zu ergänzen. **E**

10. Baugesuch

10.1 Formelle und materielle Prüfung Gemeinde Oberbipp

Die formelle und materielle Prüfung des Baugesuchs durch die Gemeinde ist mit Amtsbericht vom 15. Dezember 2023 erfolgt. Der Fachbericht Brandschutz, welcher Bestandteil des Amtsberichts der Gemeinde ist, wurde am 26. Februar 2024 nachgereicht. Die formelle und materielle Prüfung der Gemeinde ist aus unserer Sicht vollständig und genügend. Der Amtsbericht der Gemeinde ist nach Bereinigung der von der Gemeinde formulierten Genehmigungsvorbehalte und nach Einreichen der nachgeforderten Dokumente (vgl. Amtsbericht Gemeinde vom 15. Dezember 2023) nochmals anzupassen und zu aktualisieren. Die Genehmigungsvorbehalte des Amtsberichts der Gemeinde werden in den vorliegenden Vorprüfungsbericht mitaufgenommen. **H**

10.2 Koordination mit Nebenbewilligungen

Folgende Nebenbewilligungen können aufgrund der Beurteilung durch die Fachstellen mit Auflagen erteilt werden (**H**):

- Gewässerschutzbewilligung nach Art. 11 KGSchG
- Fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8-10 BGF
- Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG

Folgende Nebenbewilligung kann noch nicht erteilt werden:

- Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in Uferbereiche und die Ufervegetation nach Art. 18, 21 und 22 NHG

Die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens Naturschutz wird nach Zustellung der überarbeiteten Projektunterlagen an die zuständige Fachstelle durch dieses abschliessend beurteilt. **H**

10.3 Einreichung Baugesuch-Unterlagen

Die Baugesuch-Unterlagen sind vollständig unterschrieben in mindestens dreifacher Ausführung einzureichen. **H**

Die Baugesuch-Unterlagen sind gemäss Eintrag im Zefix zu unterzeichnen. Insbesondere bei den Formularen 5.1, 5.2 und 5.8 fehlt die Unterschrift des / der Beauftragten. Dies ist nachzuholen. **GV**

10.4 Profilierung

Das Bauvorhaben ist in geeigneter Weise im Gelände auszustecken und zu profilieren. Die Profilierung ist durch die Gemeinde Oberbipp zu prüfen und schriftlich zu bestätigen (Art. 119 BauV, Art. 16 BewD). **GV**

10.5 Parkplätze

Die Anzahl Parkplätze (PW, Fahrräder und Motorfahräder) ist auf den eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich. Die Parkplätze sind auf einem separaten Plan einzuzeichnen. Zudem weist der Parkplatz-Nachweis Fehler in der Berechnung auf. Dies ist zu bereinigen. **GV**

10.6 Material- und Farbkonzept

Ein Material- und Farbkonzept ist zu erarbeiten und durch die Gemeinde zu bewilligen. Das Material- und Farbkonzept ist inkl. Bewilligung durch die Gemeinde nachzureichen. **GV**

10.7 Entsorgungskonzept

Ein Entsorgungskonzept fehlt. Ein Entsorgungskonzept ist zu erarbeiten und durch die Gemeinde beurteilen zu lassen. Das Entsorgungskonzept ist anschliessend nachzureichen. **GV**

10.8 Energienutzung

Dem Umweltverträglichkeitsbericht ist zu entnehmen, dass das projektierte Gebäude als Kühllager nach den gültigen Vorschriften mit speziellem Augenmerk auf einen niedrigen Energiebedarf konzipiert wird. Das Dach ist als begrüntes Flachdach vorgesehen, welches sowohl der Retention von Regenwasser als auch als Aufstellfläche für eine PV-Anlage dient. Die Fassaden werden in Kühlhauspaneelen (wärmege-dämmte Sandwichelemente mit metallischer Oberfläche) ausgeführt. Zudem soll auch die Südfassade mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

Die Abteilung Energie des AUE hält fest, dass die Projektwerte für die Kühlräume, die Beleuchtung, die Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie die Nutzung der Sonnenenergie die gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich erfüllen.

Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² haben gemäss Art. 45 a des Eidgenössischen Energiegesetzes die Pflicht, Sonnenenergie zu nutzen, wobei mindestens 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche mit Photovoltaik oder Solarthermieanlagen auszurüsten sind (Art. 31a KEnV). Die anrechenbare Fläche des Neubaus wird nicht ausgewiesen. Diese beträgt schätzungsweise 7'600 m², womit auf mindestens 760 m² Solarpaneele zu installieren sind. Die Realisierung der Solarenergienutzung übersteigt sogar die Minimalanforderung nach Art. 31a KEnV um ein Vielfaches (rund Faktor 6). **H**

Als Grossverbraucher hat die Volg Konsumwaren AG zuhanden der Abteilung Energie des AUE in Abstimmung mit dem Energieplan und dem Energienachweis folgende weitere Nachweise zu erbringen (**GV**):

- Geplanter Energieverbrauch und Energieproduktion im Betrieb
- CO₂ – Emissionsbilanz
- Potentiale zur Einsparung von Energie (wie u.a. Kältekonzept, Wassererwärmung mit Abwärme anstelle WP-Boiler, Optimierung der spezifischen Ventilatorleistungen) und zur Produktion erneuerbarer Energie
- Planung der betrieblichen Energieflüsse

Gebäudeautomation

Der Nachweis Gebäudeautomation ist mittels Formular EN-141 BE und inklusive Begründung, weshalb die Ermittlung der Effizienz von Kältemaschine und Wärmepumpe nicht erfolgt ist bzw. inklusive Bestätigung dieser Ermittlung, neu zu erbringen. **GV**

Beheizte Räumlichkeiten

Die Angaben im Formular EN-103 (Beheizung von 844 m² EBF) stehen im Widerspruch zu den Bauge-such-Unterlagen. Die Angaben im Formular EN-103 sowie die entsprechenden Angaben in den Bauge-such-Unterlagen sind zu überprüfen und abzugleichen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren. **GV**

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs wird über das gesamte Gebäude nachgewiesen. Während jedoch die Kühlräume die Anforderungen an deren Umfassungsflächen nach Art. 19 KEnV zu erfüllen haben, ist das Verfahren mit dem Systemnachweis gemäss EN nur für Räume mit Standardnutzungen der Kategorie I bis XII nach der SIA-Norm 380/1 möglich. Die Berechnung des Heizwärmebedarfs und der gewichteten Energieeffizienz gGGE für die beheizte und belüftete Energiebedarfsfläche EBF (ohne Kühlräume) ist zu überarbeiten und mittels Formular EN-101 BE nachzuweisen. **GV**

Eigenenergieerzeugung

Entsprechend der überarbeiteten Berechnung bezüglich gGGE ist anhand der anrechenbaren Gebäudefläche die PV-Solarpflicht (Formular EN-BE) genau zu bestimmen. **GV**

Das Formular EN-104 «Eigenstromerzeugung» ist im Kanton Bern nicht anwendbar. Dieses kann nicht eingereicht werden. **GV**

Ladeinfrastruktur für E-Mobilität bei Neubauten

Nach Art. 56a BauV wird mit Abs. 4 definiert, dass bei Neubauten u. a. mit der Nutzung Lager und Industrie bei mindestens 20 % der Parkplätze, jedoch mindestens einem Parkplatz, betriebsbereite Ladestationen gemäss Ausbaustufe «D» nach SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge» vorzusehen sind. Für die übrigen Parkplätze ist die Ausbaustufe «A» vorzusehen. Mit Formular EN-LIEM BE wird die Ausrüstung mit den entsprechenden Ausbaustufen bestätigt. **H**

10.9 Naturschutz

Amphibienlaichgebiet Erlimoos

Die Auswirkungen der Versickerung resp. Wasserverfügbarkeit auf das rund 300m entfernte Erlimoos, ein Amphibienlaichgebiet nationaler Bedeutung, sind darzustellen. Es ist in Absprache mit der Abteilung Naturförderung zu prüfen, ob bzw. mit welchen angemessenen Massnahmen eine Verbesserung der heutigen Situation bezüglich Wasserverfügbarkeit, z.B. durch Einleitung von Meteorwasser zu Gunsten des Erlimooses, erreicht werden kann (Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. und 11 AlgV). **GV**

Werkleitungen

Die zum Dorfbach parallel geführten Werkleitungen sind ausserhalb des Gewässerraums und mindestens 3 m von der Ufervegetation entfernt zu verlegen (bestmögliche Schonung der Uferbereiche, Ufervegetation und Lebensräume des Dorfbachs, Art. 18 Abs. 1bis und 1ter NHG, Art. 21 NHG). Die Werkleitungspläne sind entsprechend anzupassen und zu vermessen. **GV**

Flächennachweis Grünflächen

Die Berechnung der Grünflächenziffer ist nicht nachvollziehbar. Der Plan «Flächennachweis Grünflächen» stimmt nicht mit dem Umgebungsplan überein (insbesondere zwischen den bestehenden Gebäuden und nördlich des projektierten Gebäudes). Mergel- und Schotterrasenflächen können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Einhaltung der Grünflächenziffer ohne Einbezug der Mergel- und Schotterfläche ist nachzuweisen. Die Grünfläche muss mind. 4'500m² wie im Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften festgelegt aufweisen. Die Grünflächen haben in den verschiedenen Plänen übereinzustimmen (vgl. auch Kapitel 9.3). **GV**

10.10 Gewässerschutz / Leitungen

Leitungen

Damit der Unterhalt der Leitungen längerfristig gewährleistet werden kann, verlangt die Gemeinde Oberbipp für erdverlegte Leitungen ein Mindestdurchmesser von DN125. Die Planungsunterlagen sind entsprechend anzupassen. **GV**

Die Regenentlastungsleitung der Gemeinde Oberbipp muss umgelegt werden (gem. Plan 089-23-106, Kanalisation + Werkleitungen Erdgeschoss Neubau). **GV**

Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme

Das Fischereiinspektorat (FI) hält fest, dass die Platzentwässerung über eine Retention in den Dorfbach eingeleitet werden soll. Die Voraussetzungen für eine Einleitung der Entwässerung in den Vorfluter hält das FI für erfüllt. Es weist im Übrigen darauf hin, dass der Dorfbach für Ersatzmassnahmen im Rahmen anderer naturschutzrechtlicher Beurteilungen Potential bieten würde, da er sich in einem naturfremden ökomorphologischen Zustand befindet und bezüglich Längsvernetzung Defizite aufweist. **H**

Der Oberingenieurkreis OIK IV des Tiefbauamts stellt fest, dass durch die Erweiterung des Verteilzentrums künftig zusätzliche Aufwendungen beim Wasserbau oder beim Gewässerunterhalt zu erwarten sind. Gemäss OIK IV kann eine wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung nach Art. 48 WBG erteilt werden, weil unter Berücksichtigung der Auflagen die negativen Auswirkungen auf ein verhältnismässiges Ausmass reduziert werden können. **H**

Grundwasser / Entwässerung

Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) stellt fest, dass weder Einbauten im Grundwasser noch eine Absenkung des Grundwasserspiegels vorgesehen sind. Weiter soll gemäss AWA das Regenabwasser der Dach- und Platzflächen mehrheitlich via Retentionsanlage in den Vorfluter (Dorfbach) abgeleitet werden. Neben dem Anschluss der entsprechend ausgewiesenen Flächen an die Schmutz-/Mischabwasserkanalisation ist vorgesehen, die Vorplatzflächen (Eingang) und Wege durchlässig auszugestalten resp. seitlich über die Schulter zu entwässern. Gemäss Baugesuch-Unterlagen fallen keine gewerblich/industriellen Abwässer an und es werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder verwendet. Das AWA beurteilt das Vorhaben für die Bereiche Grundwasserschutz und Entwässerung mit Auflagen als umweltverträglich. **H**

10.11 Zwischengeschaltetes Retentionssystem

Die Längsschnitte (inkl. Grundablass, Drosselblende) des geplanten zwischengeschalteten Retentionssystems müssen dem zuständigen Sachbearbeiter Wasserbau vor der Genehmigung der Überbauungsordnung zur Freigabe vorgelegt werden. **GV**

10.12 Lichtimmissionen

Die Abteilung Naturförderung (ANF) begrüsst die Erstellung eines Beleuchtungskonzepts um die Auswirkung auf die angrenzenden Lebensräume zu minimieren (Bach, Amphibienlaichgebiet). Die Auswirkungen der Lichtimmissionen auf angrenzende Ufer-Lebensräume des Dorfbaches und das Erlimoos wurden jedoch nur sehr summarisch abgehandelt. Die Lichtimmissionen auf die angrenzenden Ufer-Lebensräume des Dorfbaches und das Erlimoos sind durch eine Fachperson für Ökologie beurteilen und bewerten zu lassen (Art. 18 Abs. 1 bis NHG, Art. 14 Abs. 2 NHV, Art. 18 Abs. 1ter NHG). Wenn nötig sind Massnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu definieren. **GV**

Die Abteilung Immissionsschutz des AUE stellt fest, dass die aktuelle Hintergrundbelastung vor Ort durch Streulicht sehr tief und vor allem auf die Strassen- und Umgebungsbeleuchtung zurückzuführen ist. Die geplante Aussenbeleuchtung wird gemäss Abteilung Immissionsschutz deshalb zur Aufhellung der näheren Umgebung beitragen. Gemäss UVB ist vorgesehen, die Lichtimmissionen auf ein Minimum bzw. soweit zu beschränken, dass den sicherheitstechnischen Anforderungen entsprochen wird. Mit dem vorgesehenen Beleuchtungskonzept sowie den Massnahmen Flora und Fauna-01 und Landschaft/Ortsbild-03 ist die Abteilung Immissionsschutz einverstanden. Die Abteilung Immissionsschutz weist darauf hin, dass bei der Planung und beim Betrieb der Beleuchtungseinrichtungen die Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU und die SIA-Norm «Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen sind. Sofern die entsprechenden vorsorglichen Massnahmen umgesetzt werden, erwartet die Abteilung Immissionsschutz keine störenden oder lästigen Lichtimmissionen für die Bewohnerschaft der umliegenden Wohnbauten. **H**

10.13 Fussverkehr

Die Wanderweghaupttroute Oberbipp – Wangen an der Aare verläuft über die Unterführungsstrasse und auf dem Cholbenmoosweg. Aus dem Umgebungsplan und dem Plan «Vorhaben Volg» des Verkehrskonzepts kann der OIK IV nicht nachvollziehen, wie die Sicherheit gewährleistet bzw. wie die Erschliessung der neuen Rampen und der Einstellhalle erfolgen soll.

Die Gesuchstellerin hat mit dem OIK IV die Situation bezüglich Erschliessung der neuen Rampen und der Einstellhalle zu klären, damit die Situation aus Sicht Wanderwege beurteilt werden kann. **GV**

11. Weitere Themen, Bemerkungen und Hinweise

11.1 Luftreinhaltung

Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hält fest, dass dem aktuellen Stand hinsichtlich einer umweltfreundlichen Motorentechologie sowie dem kantonalen Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015 / 2030 mit dem Einsatz von Lastwagen, welche mindestens die Abgasnorm EURO 4 einhalten und über ein geschlossenes Dieselpartikelfiltersystem verfügen, Rechnung zu tragen ist. Die Abteilung Immissionsschutz formuliert eine entsprechende Auflage. Mit den vorgesehenen Massnahmen bezüglich Bautransporten ist die Abteilung Immissionsschutz einverstanden.

Die Beurteilung des Verkehrs in der Betriebsphase wurde im UVB gemäss Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ vorgenommen. Der Herleitung der Anzahl Fahrten und der Einteilung des Standorts in die Kategorie Agglomeration-Randgebiet (Ag-R) stimmt die Abteilung Immissionsschutz zu. Sie hat jedoch die Gewichtung der Emissionsfaktoren bzw. die Berechnung der Handlungsspielräume angepasst, da sich der Mehrverkehr rein aus LKW-Fahrten zusammensetzt. Die entsprechende Prüfung der Abteilung Immissionsschutz zeigt, dass auf der am stärksten vorbelasteten Strassenachse (Bielstrasse) zusätzlich rund 645 DTV reine LKW-Fahrten verträglich sind. Damit werden die Belastbarkeiten auf den relevanten Strassenabschnitten durch den zusätzlich generierten Verkehr nicht überschritten. Gemäss Abteilung Immissionsschutz sind der stationäre Verbrennungsmotor für die Notstromerzeugung sowie die mechanische Einstellhallenbelüftung aus Sicht Luftreinhaltung relevant. Die Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Zu den Anforderungen an die Notstromanlage sowie an die Fortluftmündung des Einstellhallen-Lüftungssystems formuliert die Abteilung Immissionsschutz Auflagen. **H**

11.2 Lärm / Erschütterungen

Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hält die Lärmstudie der Gartenmann Engineering AG für korrekt. Es folgt deren Ausführungen, wonach die Grenzwerte für Industrie und Gewerbelärm an den relevanten Immissionsorten nur dann eingehalten werden können, wenn die Rückkühler in der akustischen Nachtzeit im benetzten Betrieb laufen und dadurch eine Schalldämmung von mindestens 10 dB generieren. Die Abteilung Immissionsschutz formuliert eine entsprechende Auflage. Mit dieser sowie den vorgesehenen Massnahmen erwartet sie keine unzulässige Belastung im Bereich Industrie- und Gewerbelärm gegenüber Anliegern. **H**

Der OIK IV weist darauf hin, dass die Aussagen zu den Verkehrszahlen im Lärmgutachten und im Kurzugutachten Verkehr nicht übereinstimmen. Gemäss Verkehrsgutachten ist im neuen Zustand mit einem Verkehrsaufkommen von 157 LKW und 312 PW zu rechnen. Das Lärmgutachten gibt ein Verkehrsaufkommen von 125 LKW und 250 PW an. Diese falschen Zahlen ändern gemäss OIK IV aber nichts an der Tatsache, dass Art. 9 der Lärmschutzverordnung eingehalten wird.

Die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts stellt fest, dass die Erweiterung des Verteilzentrums eine sehr geringe Verkehrszunahme zur Folge hat, da sich die Anzahl Angestellte und Besuchende nicht verändert. Das Lärmgutachten rechnet mit einer zusätzlichen Verkehrsmenge von 2 LKW-Fahrten, gesamthaft wird von einem geschätzten Verkehr von künftig 312 Personenwagen und 157 Lastwagen ausgegangen. Diese Einschätzung hält die Fachstelle Lärmschutz für plausibel. Gemäss UVB gehen die Lastwagenfahrten fast

ausschliesslich nach Westen via Wiedlisbach zum Autobahnanschluss Wangen an der Aare. Die Fachstelle Lärmschutz hält fest, dass die betriebsbedingte Lärmzunahme auf allen beurteilten Zufahrtswegen weniger als 1.0 dB(A) beträgt. Sie beurteilt das Vorhaben im Bereich Strassenlärm ohne Auflagen als umweltverträglich. **H**

11.3 Bodenschutz

Durch das Vorhaben wird Boden von einer Fläche von ca. 12'750 m² beansprucht. Von dieser Fläche muss ca. 11'650 m² abgetragen werden. Abgetragen werden ca. 2'950 m³ Ober- und 7'550 m³ Unterboden. Davon können 275 m³ Ober- und 660 m³ Unterboden innerhalb des Projektes zur Umgebungsgestaltung verwendet werden, der Verwertungsort für den Hauptteil des abgetragenen Ober- und Unterbodens ist hingegen noch nicht bekannt. Die Fachstelle Boden des Amtes für Landwirtschaft und Natur fordert daher die Einreichung eines Verwertungskonzepts bis spätestens einen Monat vor Beginn der Erdarbeiten (Aufgabe in Gesamtentscheid). **H**

11.4 Abfälle, Materialbewirtschaftung

Der Sachplan ADT 2012 (S. 33) sieht für Bauprojekte mit relevanter Materialbewirtschaftung ein Materialbewirtschaftungskonzept (MBK) vor, wenn das Projekt eine Nutzungsplanänderung in bestehenden oder beabsichtigten Abbau- und Ablagerungsstellen zu Folge hat, oder ein Aushub von 100'000 m³ oder mehr anfällt. Im UVB S. 23, Kapitel 6.8.2 wird von einem Aushubvolumen von ca. 36'000 m³ ausgegangen. Ein MBK nach den Vorgaben des Sachplans ADT ist somit nicht notwendig. **H**

11.5 Inventar für historische Verkehrswege (IVS)

Der OIK IV hält fest, dass die Bielstrasse, welche nördlich des Projektperimeters verläuft, im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Objekt BE 38 von nationaler Bedeutung aufgeführt ist, jedoch vom Vorhaben nicht tangiert wird. **H**

11.6 Veloverkehr

Auf der Baselstrasse beim Ortseingang Wiedlisbach verläuft eine Veloroute gemäss Sachplan Veloverkehr (Basisnetz auf Kantonsstrasse). Da das Vorhaben keinen Mehrverkehr generiert, hat es gemäss OIK IV keinen Einfluss auf den Veloverkehr. **H**

12. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120

Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die **Pläne und Vorschriften** sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Die **Baugesuch-Unterlagen** sind vollständig unterschrieben in **mindestens 3-facher** Ausführung einzureichen.

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
 - die Auflageexemplare
 - Publikationstexte
 - die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
 - ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
 - ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
 - kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
 - Für die Beanspruchung von FFF gemäss Kapitel 5 sind zur Genehmigung folgende Angaben einzureichen:
 - durch die Einzonung (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
 - ein Plan im M 1:5'000.
 - Da eine Kompensationspflicht der beanspruchten FFF besteht, sind spätestens zur Genehmigung folgende Angaben für die Kompensationsflächen einzureichen:
 - Plan der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zu Gemeinde, Parzellennummer/n und Flächengrössen (m²),
 - Allfällige FFF, die wegfallen, weil die Flächen < 1ha Grösse aufweisen (m²),
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung),
 - Plan der Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zu Gemeinde, Parzellennummer/n und Flächengrössen (m²),
 - Alle Flächenangaben in Form von Geodaten
 - Bodenkundliches Gutachten zum Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche
 - Biodiversitätsfläche: Aufzeigen Ersatzmassnahmen
 - Stellungnahme der Standortgemeinde
 - Nur bei Bodenaufwertungen (siehe «Merkblatt Terrainveränderungen» im Anhang dieses Vorprüfungsberichtes):
 - Rechtskräftige Baubewilligung für die Bodenaufwertung
 - Als Sicherstellung einer sorgfältigen Ausführung:
 - eine finanzielle Sicherheitsleistung (i.d.R. Bankgarantie)
 - oder entsprechende Festlegung in den Zonenvorschriften
- Die Bodenaufwertung gilt erst mit der Endabnahme durch die Fachstelle Boden als ausgeführt.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Claudia Schmid
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio ag: info@georegio.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen
- Intern: JOM, BÜM, WEM, RIB, CAN
- Rf (bei KoG)