

Erweiterung Verteilzentrum Volg, Gemeinde Oberbipp

Bericht nach Art. 47 RPV



Weitere Unterlagen:

- Überbauungsplan 1:500 ■
- Überbauungsvorschriften ■
- Umweltverträglichkeitsbericht ■

Mai 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Oberbipp
Autor: georegio ag, Thomas Frei und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Bildbearbeitung georegio ag (Luftbild: swisstopo)

Version	Datum	Inhalt
1.0	25.04.2023	Mitwirkung
2.0	24.07.2023	Vorprüfung
3.0	07.05.2024	Öffentliche Auflage

Erweiterung Verteilzentrum Volg, Gemeinde Oberbipp

Bericht nach Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	2
3	Arbeitszonenbewirtschaftung	3
3.1	Begründung des Bedarfs	3
3.2	Prüfung von Alternativen	4
3.3	Mitbericht Region	5
3.4	Flächensparende Anordnung	5
4	Änderung Zonenplan	6
5	Änderung rechtsgültige UeO «Cholbenmoos»	7
5.1	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	7
6	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
6.1	Umgang Fruchtfolgefläche	11
6.2	Visueller Einfluss auf die Nachbarschaft	14
6.3	Leitungen	15
6.4	Erschliessung und Parkierung	16
6.5	Naturgefahren	17
6.6	Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	17
7	Verfahren	19
7.1	Allgemein	19
7.2	Kick-Off Sitzung	19
7.3	Voranfrage	19
7.4	Öffentliche Informationsveranstaltung	19
7.5	Öffentliche Mitwirkung	19
7.6	Vorprüfung	19
7.7	Öffentliche Auflage	20
7.8	Beschluss und Genehmigung	20
	Anhang	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bildaufnahme heutiges Betriebsareal (Quelle: Volg Konsumwaren AG)	1
Abb. 2	Ausschnitt gültiger Zonenplan Oberbipp 2013	1
Abb. 3	Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen	3
Abb. 4	Belieferungs-Radius des Verteilzentrums in Oberbipp	4
Abb. 5	Bauliche Dichte der Erweiterung: Schwarzplan mit Parzellengrenzen	5
Abb. 6	Ausschnitt Zonenplanänderung	6
Abb. 7	Situation End-Zustandplan Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss (2009)	7
Abb. 8	Beispiel gelbe Strassenmarkierungen beim Standort Winterthur	8
Abb. 9	Situation Baubereich F mit überdachter Rampenanlage	9
Abb. 10	Versickerungsmulde (blau) und Schlammsammler sowie Böschung	10
Abb. 11	Ausschnitt beanspruchte Fruchtfolgeflächen	12
Abb. 12	Ausschnitt erhobene Fruchtfolgeflächen Gemeinde Bellmund	13
Abb. 13	Ausschnitt landwirtschaftliche Kulturen 2022 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)	14
Abb. 14	3D-Visualisierung vom Dorf aus mit Blick Richtung Süden	15
Abb. 15	Weiterverfolgte Variante Umlegung ARA-Leitung	15
Abb. 16	Umlegung Reinwasserleitung	16
Abb. 17	Naturgefahrenkarte gemäss OEREB-Kataster.....	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Vorgesehener Zeitplan	2
Tab. 2	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen.....	12
Tab. 3	Übersicht erhobene FFF	13
Tab. 4	Gegenüberstellung beanspruchte und kompensierte FFF	13

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Volg als Tochterunternehmen der fenaco ist der Spezialist für Dorfläden in der Deutschschweiz und Westschweiz. Aktuell bestehen in der Schweiz 586 Volg-Läden. Das Verteilzentrum der Volg Konsumwaren AG in der Gemeinde Oberbipp wurde im Jahr 2010 in Betrieb genommen. Im Jahr 2019 folgte die Inbetriebnahme eines unmittelbar angrenzenden Lagers. Die Überbauung besteht aus einem dreigeschossigen Bürogebäude sowie den zwei Lagerbauten für den Frischdienst und Getränke. In den beiden Lagern findet der Wareneingang, die Lagerung, die Kommissionierung, die Entsorgung und der Warenausgang statt. Aus diesem Verteilzentrum in Oberbipp erfolgt die Warenanlieferung, Kommissionierung und Auslieferung an die Volg-Läden sowie die Verarbeitung von zurückgeführten Gebinden und Recycling-Produkten.



Abb. 1 Bildaufnahme heutiges Betriebsareal (Quelle: Volg Konsumwaren AG)

Die Attraktivität von Dorfläden ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und deren Bedeutung ist gerade in der Coronazeit nochmals deutlich gewachsen. Vor allem die Lager-Kapazitätsgrenze von Frischdienst und Getränken werden regelmässig überschritten. Um als systemrelevanter Betrieb die künftige Versorgung der Dorfläden sicherstellen zu können, ist eine Erweiterung in Oberbipp in Form eines neuen Multi-Shuttle Lagers zwingend. Eine Expansion in die unmittelbare Umgebung des bestehenden Betriebes in Oberbipp ermöglicht es, Engpässe zu vermeiden und eine effiziente Arbeitsweise weiterzuführen.

Vorgängig wurde ein Vorprojekt erarbeitet, welches die Einzonung der östlich angrenzenden Siechematte vorsieht. Die Parzellen Nrn. 501 und 290 liegen in der Landwirtschaftszone und werden westlich und nördlich von der Arbeitszone 1, östlich vom Dorfbach und südlich vom öffentlichen Cholbenmoosweg umrahmt.

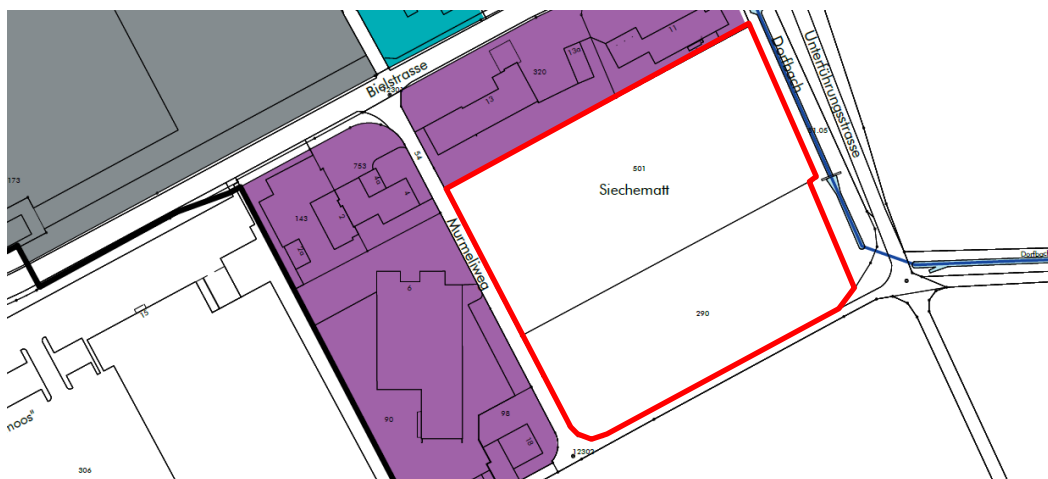


Abb. 2 Ausschnitt gültiger Zonenplan Oberbipp 2013

2 Vorgehen

Anpassung bestehende Überbauungsordnung Cholbenmoos

Das bestehende Volg-Betriebsareal auf der Parzelle Nr. 306 ist auf Grundlage der Überbauungsordnung (UeO) Cholbenmoos aus dem Jahr 2009 (rev. 2017) geplant und bebaut worden. Für die geplante Einzonung der Siechematte (Parzellen Nrn. 501 und 290) wird verfahrenstechnisch eine Anpassung dieser bestehenden UeO Cholbenmoos über das gesamte Volg-Areal als zielführend erachtet. Eine «Gesamt-UeO» erlaubt es, betriebswirtschaftliche Abläufe innerhalb des Areals zu optimieren sowie die vorgesehene Erweiterungsfläche auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 v.a. hinsichtlich Erschliessung bestmöglich in den Bestand zu integrieren. Durch eine arealinterne Lösung der Erschliessung kann ein schonender Umgang mit dem Kulturland erzielt werden, da keine zusätzlichen Erschliessungsflächen beim bestehenden Betrieb geschaffen werden müssen. Mit der Grundeigentümerschaft wurde ein 10-jähriger Kaufvorvertrag abgeschlossen.

Baugesuch im koordinierten Verfahren gemäss Koordinationsgesetz KoG

Im koordinierten Verfahren gemäss Koordinationsgesetz KoG erteilt das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als Leitbehörde zusammen mit der Genehmigung der Überbauungsordnung auch die Baubewilligung. Durch die parallele Bearbeitung von UeO und Baugesuch kann sichergestellt werden, dass die UeO in allen Punkten mit dem geplanten Bauvorhaben kompatibel ist.

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) Nr. 80.6 unterstehen Verteilzentren mit einer Lagerfläche von 20'000 m² oder mehr oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m³ (bestehende und neue Flächen zusammen) der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Die 20'000 m² Lagerfläche werden mit allen drei Baukörpern zusammen um ca. 35% überschritten. Aus diesem Grund werden in einem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) die Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie die Umweltschutzmassnahmen zur Reduktion der Auswirkungen aufgezeigt. Der vorliegende Erläuterungsbericht ist auf den UVB abgestimmt und beschreibt daher die Auswirkungen der Planung exkl. den Auswirkungen auf die Umwelt. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im UVB beschrieben und erläutert.

Vorgesehener Zeitplan

Projektphase	2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Startsitzung, Voranfrage AGR	■											
Entwurf Überbauungsordnung (UeO)		■	■	■	■							
Entwurf Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)		■	■	■	■							
Entwurf Baugesuch		■	■	■	■	■	■					
Mitwirkung UeO und UVB (inkl. Überarbeitung)					■	■	■					
Kant. Vorprüfung UeO, Baugesuch, UVB							■	■	■	■		
Öffentliche Auflage UeO, Baugesuch, UVB									■	■	■	
Reserve											■	■
Gemeindeversammlung (UeO)												■
Genehmigung UeO und Baubewilligung												■

Tab. 1 Vorgesehener Zeitplan

3 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Je nach Bedeutung der Arbeitszone sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Der grundsätzliche Ablauf der Beurteilung von Einzonungsbegehren kann mit einem Entscheidungs- und Vorgehensbaum dargestellt werden:

Begehren um Einzonung

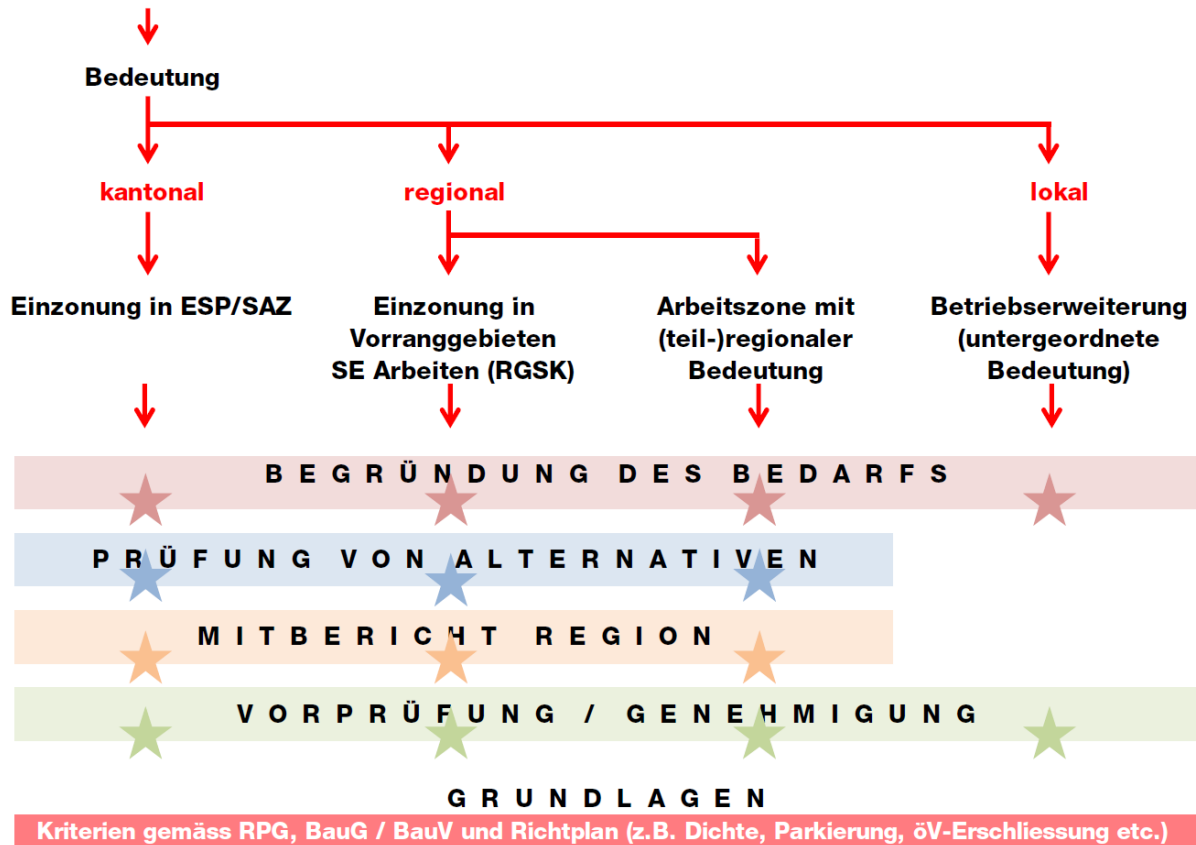


Abb. 3 Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen

Die einzuzonenden Parzellen Nrn. 501 und 290 sind im mittlerweile genehmigten RGSK Oberaargau enthalten (Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten) und mit einem Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt. Entsprechend wird eine Einzonung von regionaler Bedeutung (in Vorranggebieten Siedlungserweiterung Arbeiten) weiterverfolgt. Ebenfalls in den Wirkungsbereich der erweiterten UeO wird der bestehende Cholbenmoosweg aufgenommen und entsprechend eingezont. Mit der Einzonung des auf Gemeindegebiet liegenden Cholbenmoosweg können bereits versiegelte Bodenfläche optimal für die Erschliessung genutzt werden. Dabei bleibt der Cholbenmoosweg öffentlich.

3.1 Begründung des Bedarfs

Volg zählt zu den systemrelevanten Betrieben. Um die künftige Versorgung der Läden sicherzustellen, ist ein Ausbau in Oberbipp zwingend. Vor allem die Kapazitäten für den Frischdienst und die Getränke sind generell knapp. Eine zusätzliche Verteilzentrale in der Westschweiz ist aus logistischen Gründen keine Option. Eine weitere sanfte Expansion unmittelbar angrenzend an das bestehende Tätigkeitsgebiet vermeidet zum einen mögliche Engpässe und ermöglicht zum anderen eine effiziente Arbeitsweise und die Optimierung der betriebswirtschaftlichen Abläufe.

Gemäss Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung sind bei Begehren um Einzonungen in Vorranggebieten Siedlungserweiterung Arbeiten folgende Kriterien besonders darzustellen.

Hat das Einzonungsbegehren regionale Bedeutung?

Nebst den 586 Dorfläden in der Deutsch- und Westschweiz beliefert die Volg Konsumwaren AG weitere 231 freie Detaillisten sowie 107 Tankstellenshops. Ab der Verteilzentrale Oberbipp werden ca. 550 Verkaufsstellen mit Frischprodukten und ca. 200 Verkaufsstellen mit Getränken und Trockensortiment beliefert. In der folgenden Abbildung ist der Belieferungsradius des Verteilzentrums Oberbipp dargestellt.

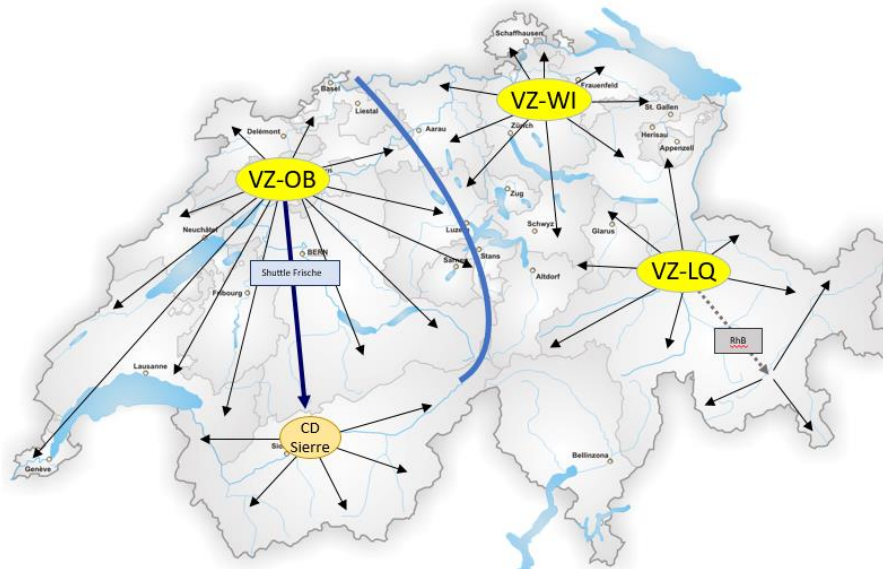


Abb. 4 Belieferungs-Radius des Verteilzentrums in Oberbipp

Das Verteilzentrum in Oberbipp nimmt eine zentrale Rolle in der Belieferung eines wesentlichen Verkaufsstellen-Anteils ein. Damit der Standort Oberbipp mit seinen insgesamt 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter ohne Kapazitätsengpässe die Verkaufsstellen beliefern kann, ist man auf eine Betriebserweiterung angrenzend an den bestehenden Betrieb angewiesen.

Ist der Bedarf auch aus regionaler Sicht ausgewiesen?

Die einzuzonenden Parzellen Nrn. 501 und 290 sind im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Oberaargau als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten enthalten und verfügen über den Koordinationsstand «Festsetzung». Somit ist auch aus regionaler Sicht bereits eine erste Interessenabwägung für das industriell betonte Gebiet mit ÖV-Güteklasse D erfolgt.

3.2 Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Einzonung um eine Betriebserweiterung der Volg Konsumwaren AG handelt, macht nur ein Standort im nahen Umkreis des bestehenden Betriebsgebäudes Sinn. In der Gemeinde befindet sich in rund 850 m Luftdistanz Richtung Osten eine weitere Landwirtschaftsfläche (Säget), welche im RGSK als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten definiert ist. Diese verfügt jedoch nur den Koordinationsstand «Zwischenergebnis» und ist ebenfalls als Fruchtfolgefläche klassiert. Somit bestehen auf der Säget keine Vorteile gegenüber der Siechematt. Bei der Arbeitszonenbewirtschaftung ist zudem eine zwingende Voraussetzung, dass ein Gebäude am bestehenden Betrieb angegliedert wird. Demnach ist die Standortgebundenheit hier gegeben, da sich der Betrieb bereits vor Ort befindet und die Neueinzonung angrenzend an die bestehende Arbeitszone zu liegen kommt.

4 Änderung Zonenplan

Die bisher in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen Nr. 501 und 290 werden in die Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechenmatte» eingezont. Die bestehende Überbauungsordnung wird dadurch erweitert, weshalb auch die Parzellen Nrn. 90/ 98/ 102 in die erweiterte UeO «Cholbenmoos / Siechenmatte» umgezont werden.

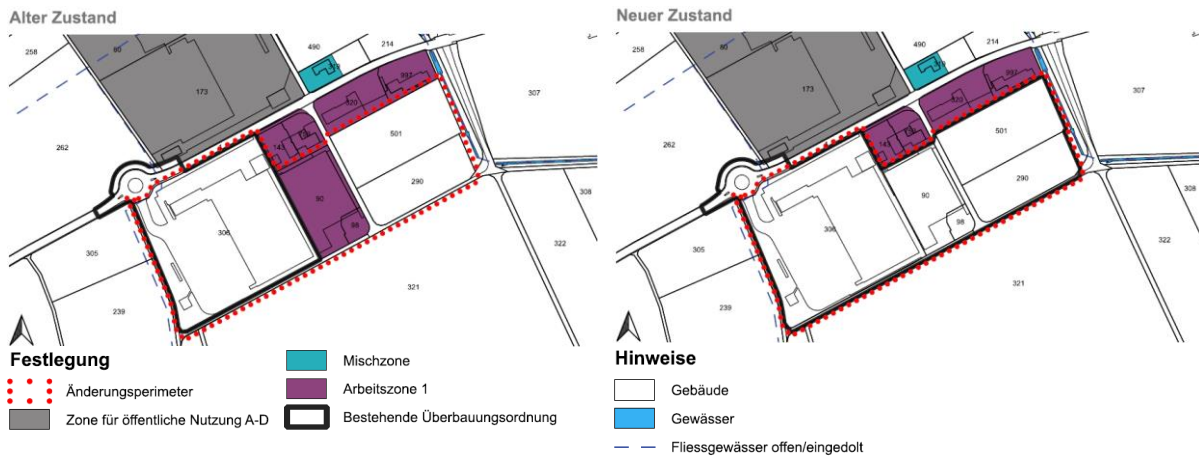


Abb. 6 Ausschnitt Zonenplanänderung

Die Parzellen Nrn. 90 und 98 liegen aktuell in der Arbeitszone 1 und sind vollständig überbaut und zonenkonform genutzt. Die Parzelle Nr. 102 stellt den westlichen Teil des Cholbenmoosweges dar, welcher ebenfalls in die UeO «Cholbenmoosweg / Siechenmatte» aufgenommen wird. An den Nutzungsarten (Gewerbenutzung bei Parzellen Nrn. 90/98 sowie öffentliche Wegnutzung auf Parzelle Nr. 102) ändert sich mit der Umzonung grundsätzlich nichts.

5 Änderung rechtsgültige UeO «Cholbenmoos»

Für die geplante Einzonung der Siechematte (Parzellen Nrn. 501 und 290) wird eine Änderung in Form einer Erweiterung der bestehenden UeO Cholbenmoos über das gesamte Volg-Areal vorgesehen («Gesamt-UeO»).

5.1 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

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

5.1.1 Grundsätze, Geltungsbereich (Allgemeines)

Hier werden der Zweck und der Wirkungsbereich der UeO sowie die Stellung zur Grundordnung und der Inhalt des Überbauungsplan definiert. Dabei wurden die wesentlichen Grundsätze der bestehenden UeO Cholbenmoos übernommen.

Die Umgestaltung der Kantonsstrasse inkl. Anschluss ist abgeschlossen. Der Kreisell und der Strassenanschluss wurden 2009 im Gesamtentscheid erlassen, mit Bewilligung gemäss Art. 85 SG, durch Amtsbericht des TBA OIK IV. Der Kreisell und der Strassenanschluss wurden damit mit der UeO gemeinsam genehmigt und baubewilligt. Die Baubewilligung ist auch nach Fertigstellung eine zwingende Rechtsgrundlage, weshalb der Kreisell und die Grundsätze zum Strassenanschluss aus dem Jahr 2009 in der UeO bleiben.

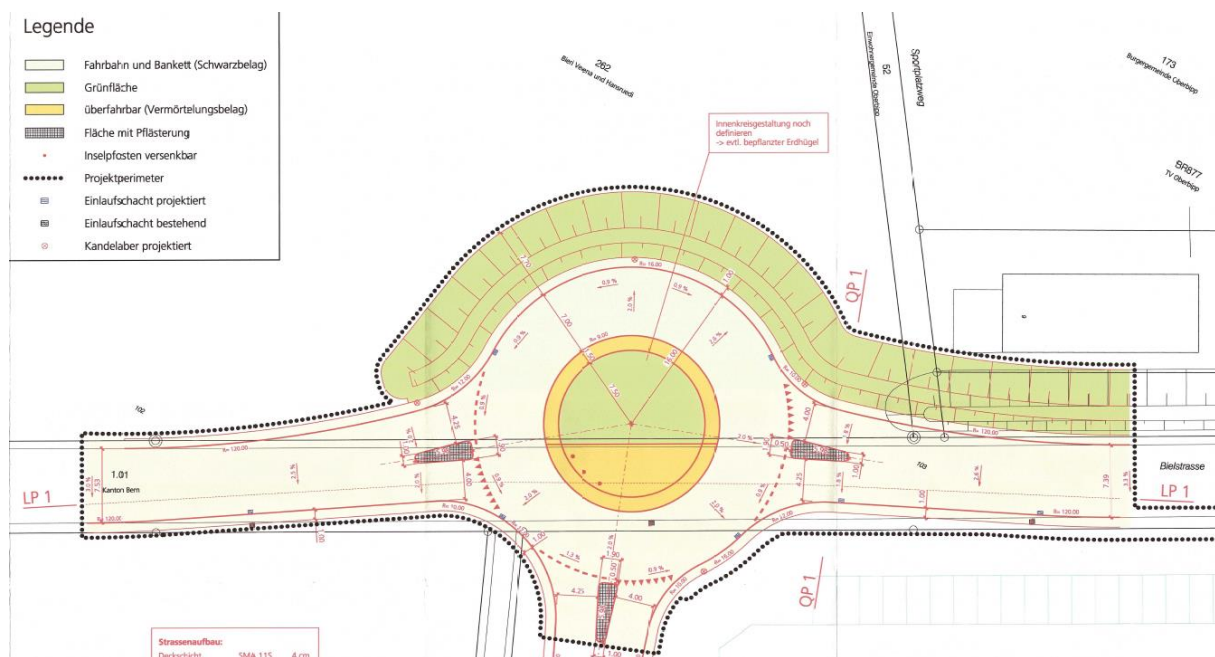


Abb. 7 Situation End-Zustandplan Umgestaltung Kantonsstrasse inkl. Anschluss (2009)

5.1.2 Erschliessung

Basiserschliessung: Die Zu- und Wegfahrt erfolgt weiterhin über den fertiggestellten Kreisell Cholbenmoos an der Kantonsstrasse. Die neue arealinterne Erschliessung auf die Parzellen Nrn. 501 und 290 ist mittels Verbreiterung des bestehenden Cholbenmoosweg in Richtung Norden geplant. Die Detailplanung dieser arealinternen Erschliessung (Radien, Wendemöglichkeiten) hat gemäss VSS-Normen zu erfolgen.

Öffentliche Wege: Der Cholbenmoosweg sowie der Murmeliweg bleiben öffentlich, werden aber nicht als zweite Ausfahrt aus dem Areal Volg genutzt. Eine bauliche Abtrennung mittels Poller o.ä. ist nicht vorgesehen, da die landwirtschaftlichen Fahrten nicht beeinträchtigt werden sollen. Die Volg Konsumwaren AG ist bestrebt, keine zusätzlichen baulichen Hindernisse für die bestehende Landwirtschaft zu schaffen. Beim Cholbenmoosweg werden gelbe Markierungen vorgesehen, welche als Gehweg für die Fussgänger/innen dienen. Dies wurde bereits am Volg-Standort in Winterthur so umgesetzt:



Abb. 8 Beispiel gelbe Strassenmarkierungen beim Standort Winterthur

Diese Fahrbahn in Winterthur benutzen täglich alle zu Fuss und mit dem Fahrrad kommenden Mitarbeitenden (ca. 90) sowie alle mit dem Auto kommenden Mitarbeitenden (ca. 500). Weiter verkehren täglich rund 40 interne und externe LKW's entlang dieser Fahrbahn am Standort Winterthur.

Die vorgesehenen öffentlichen Wegverbindungen werden im Überbauungsplan mit gelben Pfeilen dargestellt. Die gelben Markierungen beim Cholbenmoosweg werden in den Überbauungsvorschriften mit Anfangs- und Endpunkten in Form von Vermessungspunkten räumlich definiert. Innerhalb dieser Festlegung sind die gelben Markierungen mit einer Minimalbreite von 1.20 m und einer Maximalbreite von 1.50 m zu realisieren. Die Minimalbreite entspricht den gängigen Fluchtwegbreiten in Gebäuden jene der Maximalbreite den gängigen Trottoir-Breiten. Die Vorgehensweise mit Anfangs- und Endpunkten sowie der Festlegung von Minimal- und Maximalbreiten entspricht dem Vorbehalt aus der kantonalen Vorprüfung.

Parkplätze: Mit der Erweiterung auf die Siechematt werden keine neuen Flächen für oberirdischen Abstellplätze geschaffen. Jedoch wird zusätzlich die Bestimmung aufgenommen, dass die LKW-Andockstellen in den Baubereichen B und F auch als LKW-Stellplätze genutzt werden dürfen. Mit dieser Bestimmung braucht es somit keine weiteren Flächen, die den Boden unnötig versiegeln.

Entwässerung: Anfallendes Meteorwasser wird über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem gedrosselt dem Vorfluter (Dorfbach) zugeführt (vgl. Ausführungen im Kap. 5.1.5).

Öffentliche Leitungen: Im Überbauungsplan werden die aktuellen Leitungsverläufe dargestellt. Das geplante Bauvorhaben bedingt eine Verlegung der ARA-Leitung, welche mit den Bestimmungen der bereits gültigen Vorschriften möglich ist.

5.1.3 Nutzungen

Nutzungsart: Neben den bestehenden Baubereichen werden die neuen Baubereiche D, E und F in die UeO Cholbenmoos aufgenommen. Der Baubereich D stellt dabei die bereits bestehende Getränkehalle dar. Der Baubereich E legt die Dimensionen des neuen Multi-Shuttle Lagers fest, während der Baubereich F sowohl als Anbaubereich für die Rampenanlage, Andockstellen usw. als auch als Teil des Multishuttle-Lagers dient. Der Aussenbereich auf dem Niveau des ersten Vollgeschosses im Baubereich F ist als überdachte Umschlagszone vorgesehen. Überdacht, weil das zweite Obergeschoss als Teil des Multishuttle-Lagers über diese Umschlagszone mit

Rampenanlagen und Andockstellen ragt. Die Deckung mit dem zweiten Vollgeschoss führt zu weniger Schmutzwasser auf der geplanten Umschlagszone.



Abb. 9 Situation Baubereich F mit überdachter Rampenanlage

Nutzungsmasse: Der neue Baubereich E orientiert sich an den Höhen der baulichen Umgebung. Die Gesamthöhe wird mit 11.0 m festgelegt, da die Südostfassade des Gebäudes durch die tiefste Senke im Gelände führt und daher gemäss gültiger Messweise von dort gemessen wird. Grundsätzlich wird das neue Multi-Shuttle Lager jedoch nicht wesentlich höher als der bauliche Bestand wirken (vgl. Kap. 6.2). Neben dem Höhenmass ist auch ein Mass der Nutzung (Minstdichte) zu definieren, damit der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt ist. Vorliegend wird eine Überbauungsziffer von 0.50 festgelegt.

5.1.4 Gestaltung

Verbindungsbauten / Passerellen: In den bestehenden Vorschriften war es für die bereits bestehenden Büro- und Schulungsgebäude sowie das Lager auf der Parzelle Nr. 306 erlaubt, bauliche Verbindungen zwischen diesen Baubereichen A1, A2, B und C zu realisieren. Dies soll mit der Erweiterung der UeO auf die Getränkehalle (Parzellen Nr. 90/98) und die Siechematte (Parzellen Nr. 290/501) auch weiterhin möglich sein. Dazu wird mit dem Bereich «Passerelle» eine Fläche im Überbauungsplan definiert, innerhalb derer Passerellen erstellt werden können, welche die Baubereiche D und E verbinden. Für diese Passerellen gelten festgelegte Nutzungsmasse (Minimal- und Maximalhöhe, max. Fläche), wobei die Gesamthöhe der Baubereiche D und E nicht überschritten werden darf. Mit dem Bereich «Verbindungsbau» kann ein Verbindungsbau zwischen den Baubereichen A1 und D (Baubereich D = bestehende Getränkehalle) realisiert werden. Diese Verbindungsbauten dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche A1 und D und die restlichen in den Vorschriften festgelegten Nutzungsmasse (mind. lichte Höhe, max. Fläche) einhalten. Durch das Ermöglichen von baulichen Verbindungen kann der arealinterne Verkehr weiter vermindert, die Hygienevorschriften noch besser eingehalten und die betriebliche Effizienz erheblich gesteigert werden.

Dach- und Fassadengestaltung: Neu wird explizit erwähnt, dass Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu realisieren sind. Dies beruht auf der eidgenössischen Energiegesetzgebung, wonach Dachflächen grösser als 300 m² mit einer PV-Anlage ausgestattet werden müssen. Gerade im Zuge der heutigen Energiekrise ist die Förderung von erneuerbaren Energien wichtig. Deshalb wird ein zusätzlicher Artikel geschaffen, welcher Photovoltaikanlagen auch an den Fassaden zulässt. Durch die vertikale Montage ist der Stromertrag konstanter und weniger stark vom Einfallwinkel der Sonnenstrahlen abhängig. Heutzutage ist es möglich, dass die Solarpanels für ungeübte Betrachterinnen und Betrachter unsichtbar sind.

5.1.5 Umgebungsgestaltung

Versickerung / Entwässerung: Für die Erweiterungsfläche auf der Siechematte sind nach Absprache mit dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall keine neuen Versickerungsanlagen mehr möglich, da im Kanton Bern Tiefenversickerungen nicht mehr genehmigungsfähig sind. In Absprache mit dem zuständigen Oberingenieurkreis ist ein Anschluss an einen Vorfluter (Dorfbach) für nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem (gedrosselte Ableitung in den Vorfluter) bewilligungsfähig. Zudem kam man durch Bodenuntersuchungen zum Schluss, dass der Sickenachweis negativ ausfällt. In Absprache mit

dem zuständigen Oberingenieurkreis IV sowie basierend auf der Arbeitshilfe zur Dimensionierung von Retentionsanlagen wurde die Zweckmässigkeit und Dimensionierung des zusätzlichen Retentionssystems erarbeitet. Bei einer abflussrelevanten Dach- und Platzfläche von 10'000 m² muss ein Retentionsvolumen von ca. 350 m³ erstellt werden.

Das neue Retentionssystem kommt auf den Vorplatz südlich der LKW-Rampen zu liegen. Auf dem Überbauungsplan entspricht dies der befestigten Fläche südlich des Baubereiches F. Der Bereich innerhalb dessen sich das Retentionssystem befinden wird, wird im Überbauungsplan als «Retentionssystem neu» bezeichnet.

Der bestehende Retentions- / Versickerungsbereich im Westen der UeO wird von der neuen arealinternen Erschliessung nicht tangiert. Die arealinterne Erschliessung wurde so geplant, dass sie an den Schlammseparator sowie der Böschung vorbeiführt, welche den äussersten Bereich dieser Fläche darstellen.

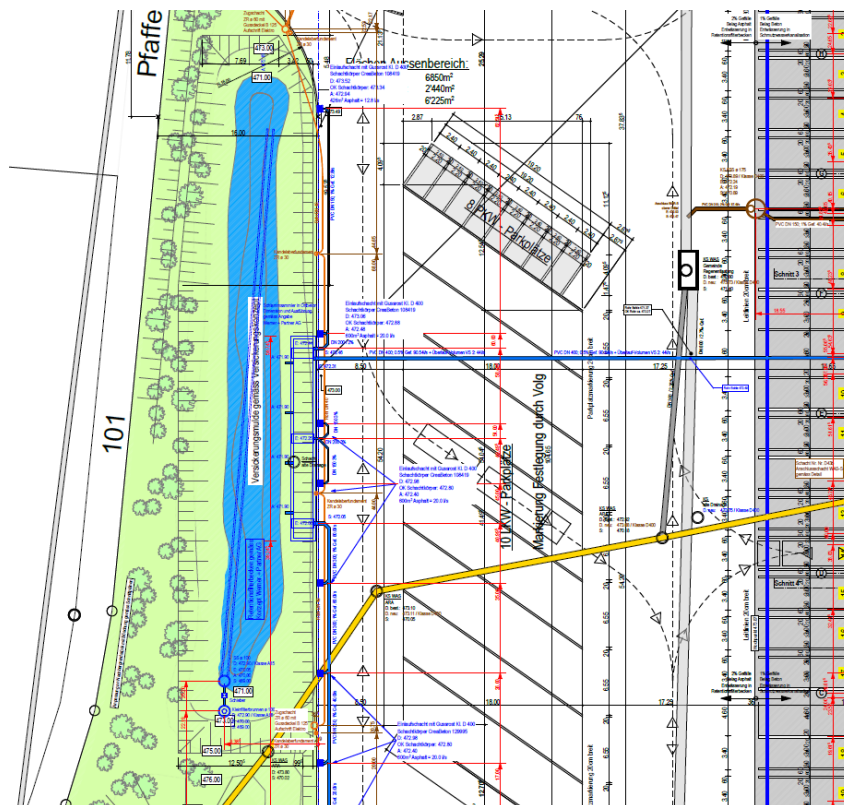


Abb. 10 Versickerungsmulde (blau) und Schlammseparator sowie Böschung

Grünflächen: Da sich der Wirkungsbereich flächenmässig vergrössert, ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, die Grünflächen ebenfalls zu vergrössern. Innerhalb des Bereichs «Gestalterischer Schwerpunkt grün» sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Gegenüber dem Stand Vorprüfung mit 4'500m² wird die Grünfläche um 300m² auf 4'200m² verkleinert, da der ehemalige Bereich «Grünfläche spezial» wegfällt. Es wurde davon ausgegangen, dass dieser an die Grünflächenziffer angerechnet werden kann, was der Kanton im Rahmen der Vorprüfung jedoch verneinte. Im Sinne einer transparenten Darstellung, wird dieser Bereich entsprechend nicht mehr grün dargestellt.

5.1.6 Weitere Bestimmungen

Lärmschutz: Die Geschwindigkeit auf der Kantonsstrasse beträgt 60 km/h, was sich positiv auf Lärmsituation auswirkt.

6 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

Wie in Kap. 2 erwähnt, ist der vorliegende Erläuterungsbericht auf den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) abgestimmt und beschreibt in diesem Kapitel die Auswirkungen der Planung, ohne auf die bereits im UVB behandelten Aspekte einzugehen. Themenbereiche, welche nachfolgend nicht genannt werden, sind entsprechend nicht zwingend irrelevant, sondern werden im UVB behandelt.

6.1 Umgang Fruchtfolgefläche

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind der landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Teil des Kulturlandes. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen).

6.1.1 Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis erfolgt gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» für Gewerbe-Einzonungen mit der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist im Kapitel 3 thematisiert.

6.1.2 Wichtiges kantonales Ziel

Als zusätzliche Voraussetzung wird für die Beanspruchung von FFF verlangt, dass «ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Art. 11f der kantonalen Bauverordnung (BauV) konkretisiert namentlich, was als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gilt. Spezifisch werden in der BauV unter Art. 11f Abs. 1 Bst. c die «als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK)» genannt.

Die einzuzonenden Parzellen Nrn. 501 und 290 sind im RGSK der Regionalkonferenz Oberaargau als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten enthalten und verfügen über den Koordinationsstand «Festsetzung». Somit liegt ein wichtiges kantonales Ziel vor.

6.1.3 Sicherstellung einer optimalen Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Mit der unmittelbaren Angrenzung der neu einzuzonenden Fläche an den bestehenden Betrieb ist die kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes sowie die flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen sichergestellt. Mit den betriebsnotwendigen Dimensionen des geplanten Multi-Shuttle Lagers kann die besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 5 BauV und die kompakte Anordnung an den baulichen Bestand erreicht werden. Eine flächenmässig bodenschonendere Bauweise, indem beispielsweise mehr in die Höhe gebaut werden würde, ist betrieblich und insbesondere aus orts- und landschaftsbildlichen Gründen nicht realisierbar. Mit der vorliegenden Bauweise ist es ausserdem möglich, die Erschliessung arealintern mit dem bestehenden Chollenmoosweg zu lösen, womit weitere Flächen gespart werden können.

6.1.4 Flächengleiche Kompensation

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgequalität
- Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen
- Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität

Im vorliegenden Fall wurde die Variante «Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen» gewählt.

Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017) ist bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Erhebung neuer FFF folgende Dokumentation notwendig:

- Karte der beanspruchten Fruchtfolgefläche mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse.
- Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke.
- Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der FFF-Kriterien, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin / einen ausgewiesenen Bodenkartierer).
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation).
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

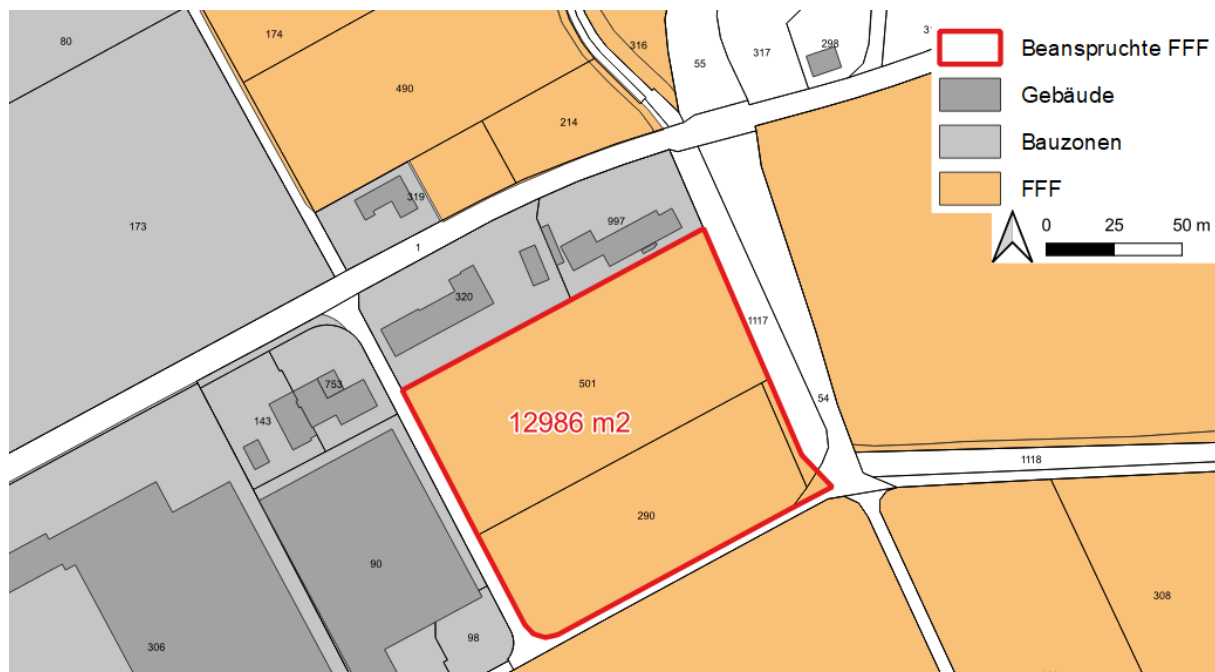


Abb. 11 Ausschnitt beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Parzellen Nr.	Beanspruchte Fruchtfolgefläche [m ²]
501	7'446
290	5'340
54 & 1117 (Gewässerraum)	200
Total	12'986

Tab. 2 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Insgesamt werden mit der Einzonung der Siechematte (Parzelle Nr. 501 und 290) in die UeO Cholbenmoos inkl. Siechematte 12'986 m² FFF beansprucht. Der FFF-Streifen zwischen der Parzelle Nr. 290 und dem Dorfbach liegt grösstenteils im Gewässerraum.

Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen

Die Erhebung der Fruchtfolgeflächen betrifft die Fläche auf der Teilparzelle Nr. 11 in der Gemeinde Bellmund und weitere Flächen in der Gemeinde Kirchberg BE:

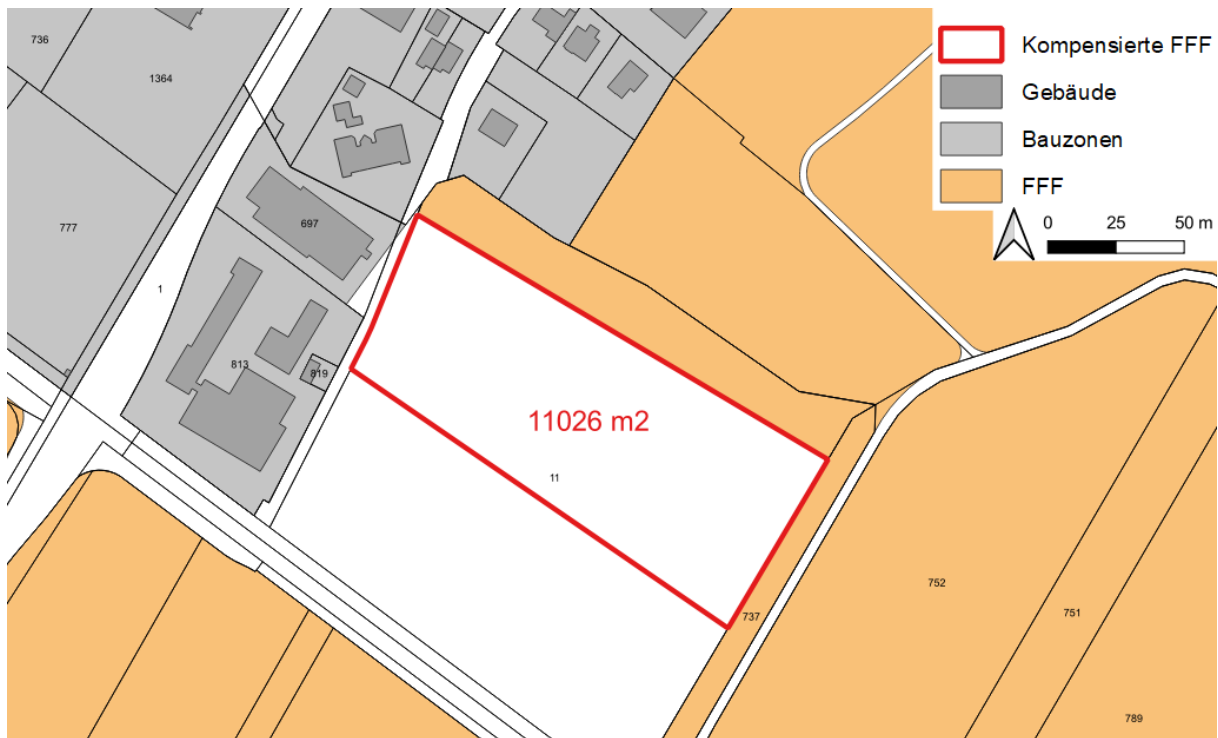


Abb. 12 Ausschnitt erhobene Fruchtfolgeflächen Gemeinde Bellmund

Die Gemeinde Kirchberg BE ist aktuell an der Erhebung von noch nicht inventarisierten FFF. Die Gemeinde Oberbipp beabsichtigt die restlichen rund 2'000 m² Kompensationsflächen mit den erhobenen FFF aus der Gemeinde Kirchberg zu kompensieren. Sobald die kantonale Überprüfung der erhobenen Flächen sowie die Kompensationsverhandlung zwischen der Gemeinde Oberbipp und Kirchberg abgeschlossen ist, kann die konkrete Verortung der Kompensationsflächen vorgelegt werden.

Parzellen Nr.	Gemeinde	erhobene Fruchtfolgefläche [m ²]
11	Bellmund	11'026
In Abklärung	Kirchberg BE	ca. 1'960
Total		ca. 12'986

Tab. 3 Übersicht erhobene FFF

Insgesamt wird grundsätzlich die Neuerhebung von ca. 13'000m² FFF angestrebt. Diese dienen als Kompensation der beanspruchten FFF. In der untenstehenden Tabelle findet sich die m²-genaue Gegenüberstellung der Beanspruchung und Kompensation der FFF auf den einzelnen Parzellen:

Parzelle, beansprucht	Beanspruchte FFF [m ²]	Parzelle, kompensiert	Erhobene FFF [m ²]
501 (Oberbipp)	7'446	11 (Bellmund)	11'026
290 (Oberbipp)	5'340	In Abklärung	ca. 1'960
54 & 1117	200	Total	ca. 12'986
Total	12'986		

Tab. 4 Gegenüberstellung beanspruchte und kompensierte FFF

Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche

Die Beurteilung der FFF-Kriterien für die Fläche in der Gemeinde Bellmund erfolgt im Anhang 2. Sobald die kantonalen Abklärungen hinsichtlich der restlichen Kompensationsflächen in der

Gemeinde Kirchberg BE abgeschlossen sind, wird der Nachweis der FFF–Qualität für diese Flächen mit einem Anhang 3 komplettiert.

Umgang mit Biodiversitätsflächen

Auf den beanspruchten Fruchtfolgeflächen befinden sich keine Biodiversitätsförderflächen.

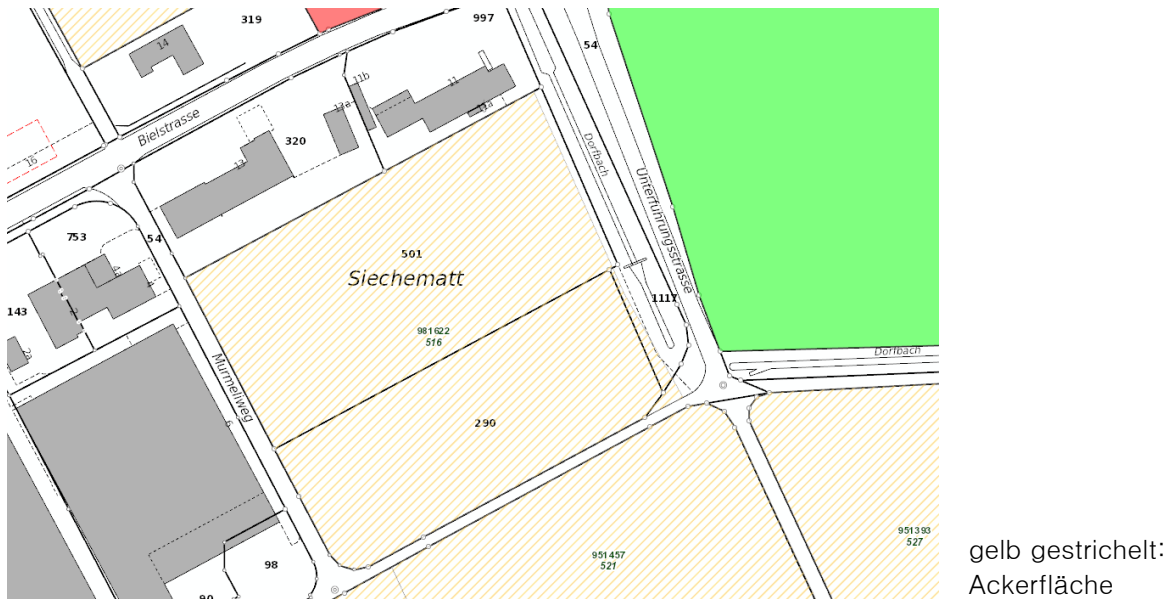


Abb. 13 Ausschnitt landwirtschaftliche Kulturen 2022 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF

Mit der Gemeinde Bellmund wurde eine Absichtserklärung zur Kompensation der neu erhobenen FFF beschlossen. Die Gemeinde Bellmund heisst die Kompensation der Fruchtfolgeflächen innerhalb des jeweiligen Gemeindegebietes gut. Mit der Gemeinde Kirchberg BE werden aktuell Abklärungen getroffen.

6.2 Visueller Einfluss auf die Nachbarschaft

Ein Neubau mit den betrieblich bedingten Dimensionen eines Multi–Shuttle Lagers hat gezwungenermassen einen gewissen Einfluss auf das Orts– und Landschaftsbild. Durch die Lage am Siedlungsrand, ausserhalb des ISOS–Perimeters, kann die Wirkung auf das Ortsbild minimal gehalten werden. Es befinden sich keine reinen Wohnbauten in der unmittelbaren Umgebung. Am ehesten hat der geplante Neubau eine Wirkung auf die Einfamilienhausreihe im Norden. Jedoch hält sich das vorgesehene Multi–Shuttle Lager höhenteknisch an den baulichen Bestand, wie auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist und soll sich durch eine entsprechende Gestaltung möglichst unauffällig und passend in die Umgebung integrieren. Detaillierte Erläuterungen finden sich im UV–Bericht zur Hauptuntersuchung unter Kapitel 15.

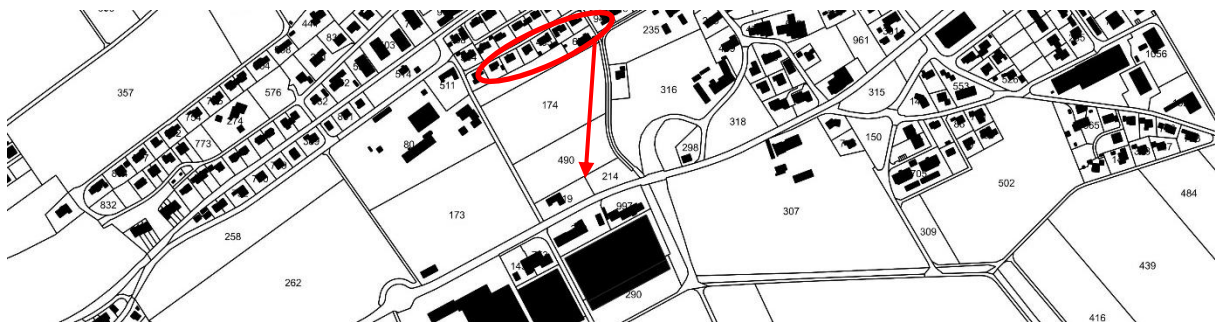




Abb. 14 3D-Visualisierung vom Dorf aus mit Blick Richtung Süden

6.3 Leitungen

Im Untergrund der Siechematt verlaufen u.a. Kanalisationsleitungen des ARA-Verbandes sowie der Gemeinde. Um die Anlagentechnik optimal im geplanten Gebäude zu platzieren, wird eine Leitungsumlegung der ARA-Leitung zwingend sein. Mit der Umleitung kann das Gebäude in der Höhe auf 11.00 m begrenzt werden, da ansonsten die notwendige Höhe der Anlagentechnik eine entsprechend grössere Höhe des gesamten Gebäudes zur Folge hätte. Die Vorschriften der UeO erlauben eine Verlegung der Leitungen, womit diese mit dem geplanten Bauprojekt koordiniert werden kann. Die Koordination der Leitungsumlegung mit dem geplanten Bau ist u.a. wichtig, um den Boden nur einmal baulich zu beanspruchen. Die bauliche Umsetzung der Leitungsumlegung erfolgt daher auch erst, wenn die Baubewilligung für das Hauptprojekt vorliegt. Nachfolgend sind in Abb. 15 und Abb. 16 erste Skizzen zur Leitungsumlegungen aus der erfolgten Machbarkeitsstudie dargestellt. Bei der Linienführung und Anordnung der Kontrollschächte besteht noch eine gewisse Flexibilität für die Deckung allfälliger Bedürfnisse.



Abb. 15 Weiterverfolgte Variante Umlegung ARA-Leitung

Bei dieser Variante wird die ARA-Leitung (dargestellt in violett) an den bestehenden KS G_53 anhängt und um das projektierte Gebäude der Volg Konsumwaren AG umgelegt. Damit verläuft die Leitung vor dem neuen Gebäude über den Vorplatz der zukünftigen Verladerampen. Im Bereich des KS G_53 wird die Leitung mittels Segmentkrümmer angeschlossen. Insgesamt sind ca. 3–4 Kontrollschächte notwendig.

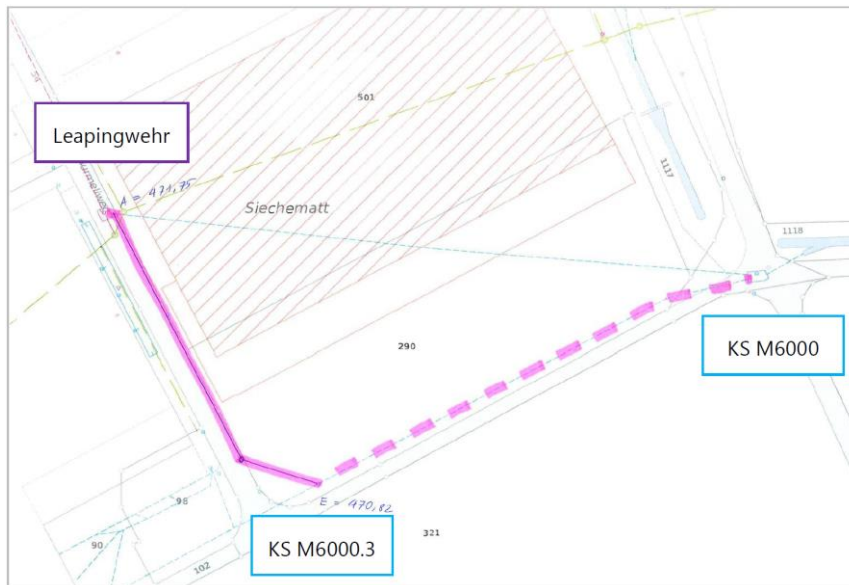


Abb. 16 Umlegung Reinwasserleitung

Die neue Reinabwasserleitung (violett dargestellt) wird die Leitung neu an das bestehende Leapingwehr im Bereich des Murmeliwegs mittels Segmentkrümmer an den bisherigen Auslauf angeschlossen. Damit verläuft die Leitung parallel zum projektierten Gebäude. Nach dem Durchqueren des Vorplatzes der zukünftigen Verladerampen schliesst die Leitung an den bereits vorhandenen Reinabwasserschacht M6000.3 an. Insgesamt ist ca. 1 Kontrollschacht notwendig. Allerdings muss vom Anschluss an den bestehenden Schacht M6000.3 bis zum Anschluss an das Bauwerk M6000 die Leitung vergrössert werden. Grund dafür sind die zusätzlich anfallenden Wassermassen und das geringe Gefälle.

6.4 Erschliessung und Parkierung

Für die detaillierten Ausführungen wird auf den Mitbericht Verkehr im Anhang des UVB verwiesen. Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der wesentlichsten Punkte des Mitberichts Verkehr dar.

Beim Neubau sind neue Laderampen vorgesehen. Auf einen Rückbau von überflüssigen Rampen wird verzichtet, womit die Anzahl Rampen den Bedarf übersteigt. Die neuen Rampen sind jedoch aufgrund der Rationalisierung der Warenflüsse innerhalb der Anlage und der internen Umorganisation der Betriebsflächen notwendig. Laderampen bringen jedoch keinen Mehrverkehr, sondern verringern insbesondere den arealinternen Verkehr.

Die vorhandene Anzahl der Parkplätze decken den Spitzenbedarf eher nicht ab, obwohl sie dem Maximum gemäss der regulären Berechnung der kantonalen Bauverordnung entsprechen. Die Volg Konsumwaren AG plant deshalb zusätzliche Parkplätze in einer Einstellhalle im Neubau zu erstellen, womit aber vom Grundbedarf gemäss Bauverordnung abgewichen wird. Gemäss kantonalen Bauverordnung darf vom max. Grundbedarf abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. Diese besonderen Verhältnisse liegen wegen des Schichtbetriebs (Anreise ausserhalb der ÖV-Betriebszeit, Mehrfachbenutzung der Parkplätze nicht möglich wegen Schichtüberlappungen)

und dem Schulungsbetrieb (Anreise teils aus entfernten Regionen) gemäss Art. 54 Abs. 1 Bst. a) BauV vor.

6.5 Naturgefahren

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist von keinen Naturgefahren betroffen.

Wie in der folgenden Abbildung ersichtlich, verläuft östlich der Siechematte der Dorfbach. Das Bachbett auf der Nachbarparzelle ist in der Gefahrenkarte rot markiert (Wassergefahren). Im Falle eines grösseren Ereignisses ist anzunehmen, dass die angrenzende Unterführungsstrasse im geringen Masse betroffen sein könnte (Gebiet mit geringer Gefährdung, gelb). Da sich bei einem Ereignis die Wassermasse nicht nach Westen (Siechematte), sondern nach Osten in Richtung Unterführungsstrasse ausbreiten dürfte, ist der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung von keinen Naturgefahren betroffen (auf der Gefahrenkarte weiss). Zudem ist im Ereigniskataster der Naturgefahren für die Siechematt kein Ereignis verzeichnet.



Abb. 17 Naturgefahrenkarte gemäss OEREB-Kataster

6.6 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Damit die Parzellen Nrn. 501 und 290 nach der Einzonung auch tatsächlich überbaut werden, sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen. Die Gemeinde ist verpflichtet, eine der Massnahmen gemäss Art. 126 BauG zu ergreifen. Es wird eine angeordnete Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG gewählt. Die entsprechende Befugnis eine Bauverpflichtung anzuordnen, leitet sich zudem aus Art. 2 Abs. 2 BauR ab. Die Bauverpflichtung wird von der Gemeinde verfügt, sobald die UeO Rechtskraft erlangt und ist im Grundbuch anzumerken.

Verfällt die Überbauungsfrist von 15 Jahren aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, schuldet er der Gemeinde eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe beträgt im 1. Jahr nach Ablauf der Frist 1 Prozent des Verkehrswerts. Sie erhöht sich bis im 5. Jahr nach Ablauf der Frist jährlich um 1 Prozent.

Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung von Massnahmen gemäss Art. 5 RPG zu verwenden.

7 Verfahren

7.1 Allgemein

Die Genehmigung der UeO, des UVB und die Baubewilligung sollen im koordinierten Verfahren gemäss Koordinationsgesetz KoG erfolgen. Im koordinierten Verfahren erteilt das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als Leitbehörde zusammen mit der Genehmigung der Überbauungsordnung auch die Baubewilligung. Durch die parallele Bearbeitung von UeO und Baugesuch kann sichergestellt werden, dass die UeO in allen Punkten mit dem geplanten Bauvorhaben kompatibel ist.

Zeitlich bedeutet dieses Vorgehen, dass zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung bzw. spätestens, wenn die UeO zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wird, auch bereits das Baugesuch vorliegen und profiliert werden muss. Das Verfahren für die kantonale Vorprüfung verlängert sich bei der Erarbeitung im KoG in der Regel etwas, dafür ist im Anschluss kein separates Baubewilligungsverfahren mehr notwendig.

7.2 Kick-Off Sitzung

Am 05.11.2021 fand eine Kick-Off Sitzung mit Vertretungen der Volg Konsumwaren AG, der Gemeinde, den Planenden sowie kantonalen Amts- und Fachstellen (AGR, OIK, Strasseninspektorat) statt. Die Anwesenden wurden über die Erweiterungsabsichten der Volg Konsumwaren AG orientiert und die ersten Rahmenbedingungen konnten geklärt werden.

7.3 Voranfrage

Mit der Voranfrageantwort des AGR vom 28.04.2022 konnten weitere Fragen hinsichtlich des allgemeinen Vorgehens der Erweiterung geklärt werden.

7.4 Öffentliche Informationsveranstaltung

Im Sinne einer pro-aktiven und frühen Kommunikation wurde bereits vor dem Start des Planerlassverfahrens eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese fand am 20.10.2022 in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Oberbipp statt. So konnte die interessierte Bevölkerung bereits früh über das kommende Verfahren transparent informiert und erste Rückmeldungen abgeholt und in die Unterlagen eingebaut werden.

7.5 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 06.03.2023 – 05.04.2023 statt und wurde sowohl im Anzeiger publiziert als auch auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die zusätzlich angebotene Sprechstunde vom 28.03.2023 wurde nicht genutzt. Im Mitwirkungsbericht (vgl. Anhang 4) sind die Mitwirkungseingaben zusammengefasst.

7.6 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Kantons ist am 11.04.2024 eingetroffen. Die genannten Vorbehalte wurden für die öffentliche Auflage bereinigt. Die Resultate sind den Planungsunterlagen zu entnehmen. Das Umsetzungsprotokoll für die Änderung der UeO ist im Anhang 5 aufgeführt.

7.7 Öffentliche Auflage

folgt

7.8 Beschluss und Genehmigung

folgt

Anhang

Anhang 1: Mitbericht Region Oberaargau



oberaargau

georegio ag
atelier für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 35
3400 Burgdorf

12. Dezember 2022

Mitbericht der Region Oberaargau zur Erweiterung UeO Cholbenmoos inkl. Siechematt, Oberbipp

Besten Dank für die Unterlagen und die Einladung, uns im Rahmen eines fachlichen Mitberichts zur Erweiterung der Überbauungsordnung (UeO) Cholbenmoos auf die Siechematte zu äussern. Die Volg Konsumwaren AG plant in der Umgebung des bestehenden Betriebes in der Gemeinde Oberbipp eine Erweiterung in Form eines neuen Multi-Shuttle Lagers. Konkret soll diese Erweiterungen auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 auf der Siechematte erfolgen. Eine Expansion in die unmittelbare Umgebung des bestehenden Betriebes in Oberbipp ermöglicht es, mögliche Engpässe als systemrelevanter Betrieb zu vermeiden und eine effiziente Arbeitsweise weiterzuführen. Die vorgesehenen baulichen Entwicklungen gehen über die Möglichkeiten zur Realisierung in der Landwirtschaftszone hinaus. Demnach wird eine planungsrechtliche Lösung über eine Einzonung der Siechematte mittels Anpassung der bestehenden Überbauungsordnung Cholbenmoos angestrebt. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 der Region Oberaargau ist die Siechematte als «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten» mit einem Koordinationsstand «Festsetzung» aufgeführt.

Die Region befürwortet die Erweiterung der Überbauungsordnung auf die beiden Parzellen Nr. 501 und 290. Für die Region ist es erfreulich, dass ein systemrelevanter Betrieb die Erweiterung in ein «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten» im Sinne des RGSK vorsieht.

Im Rahmen der Überbauungsordnung ist u.a. das angrenzende regionale Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen. Sowohl westlich wie auch südlich der beiden Parzellen Nr. 501 und 290 ist ein regionales Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden, welches punktuell und geringfügig über den

Region Oberaargau
Jurastrasse 29
4901 Langenthal
T 062 922 77 21
region@oberaargau.ch
oberaargau.ch

**oberaargau**

asphaltierten Cholbenmoosweg in die Parzelle Nr. 290 ragt. Mit der anstehenden Erarbeitung des RGSK25 OA wird parallel dazu ebenfalls die Erarbeitung der regionalen Landschaftsinhalte erfolgen. Darin werden basierend auf dem heute noch gültigen RGSK21 OA in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter anderem die regionalen Landschaftsschutzgebiete angemessen parzellenscharf definiert. Damit sollen diesbezügliche «Unklarheiten» wie die punktuellen Überlappungen des regionalen Landschaftsschutzgebiets über den asphaltierten Cholbenmoosweg für die Umsetzung von Bauvorhaben in den jeweiligen Bauordnungen der Gemeinden reduziert, respektive behördenverbindliche Vorgaben für entsprechende Anpassungen bei deren Revisionen definiert werden. Wir gehen davon aus, dass dabei dann auch diese Anpassung vorgenommen wird und daher keine Konflikte mit dem regionalen Landschaftsschutzgebiet bestehen.

In Anbetracht dieser von unserer Seite geplanten Anpassungen umfasst der vorliegende UeO-Entwurf mit der vorgesehenen Einzonung somit keine Widersprüche zu bestehenden regionalen Planungen. In diesem Sinn befürworten wir die Anpassung der Überbauungsordnung Cholbenmoos für die Erweiterung der Volg Konsumwaren AG.


Wir hoffen, mit diesen Hinweisen einen Beitrag zur positiven Vorprüfung der UeO Cholbenmoos inkl. Siechematt in der Gemeinde Oberbipp geleistet zu haben.

Markus Zahnd

Leiter Agglomerationsprogramme und Raumentwicklung

Region Oberaargau
Jurastrasse 29
4901 Langenthal
T 062 922 77 21
region@oberaargau.ch
oberaargau.ch

Anhang 2: Untersuchung FFF–Qualität Parzelle Nr. 11 in der Gemeinde Bellmund



Neubeurteilung FFF Bellmund (Parzelle 11)

Neubeurteilung FFF Bellmund BE, Parz. 11
 Bodendaten erhoben am 6.8.2020 durch Julia Siegrist, SoilCom GmbH; Bodenansprache gemäss FAL24, mit Stechbohrer (25mm Querschnitt)

Erläuterungen zur Fläche:
 Die gesamte Fläche wird ackerbaulich genutzt, zum Zeitpunkt der Feldaufnahmen war ca. die Hälfte ein frisch gegrubbertes Stoppefeld (10'382m²), die andere Hälfte ein Zuckerrübenacker (11'194m²). Die Oberböden sind gut strukturiert und weisen keine Fahrspuren oder sonstigen Beeinträchtigungen auf. Fremdmaterial ist, abgesehen von einzelnen kleinen Ziegelstücken, keines zu sehen. Das lösliche Karbonat im Oberboden ist wahrscheinlich auf Kalkung zurückzuführen. Ein Teil der Fläche ist vermutlich drainiert, zumindest gibt es am Bachbord eine Röhre, die aus der Fläche kommt und zum Zeitpunkt der Begehung Wasser führte. Gemäss dem Bewirtschafteter ist der nordöstliche Teil der Fläche etwas weniger nass als der Rest. Dies zeigte sich auch in den ausgeführten Bohrungen. Die Bohrungen der Geotest vom Januar und März 2020 konnten insgesamt gut nachvollzogen werden, mit zwei Ausnahmen: Alle Bohrungen wurden durch SoilCom mindestens als gleyig oder sogar stark gleyig beurteilt und die Oberbodenkörnung wurde als etwas weniger tonhaltig eingeschätzt.

Beurteilung FFF:
 Insgesamt wurden 20 Handsondierungen ausgeführt und gemäss FAL24 beurteilt. Alle Bohrungen weisen eine pflanzennutzbare Gründigkeit von 50 oder mehr Zentimeter auf. Dies, weil der Boden praktisch skelettfrei ist und in den oberen Schichten noch relativ gut strukturiert ist. Tonreiche und schlecht strukturierte Schichten findet man erst etwas tiefer im Unterboden. Somit kann die in der Situation dargestellte Fläche (ca. 1 ha) auf der Parzelle 11 klar als FFF-Fläche beurteilt werden.

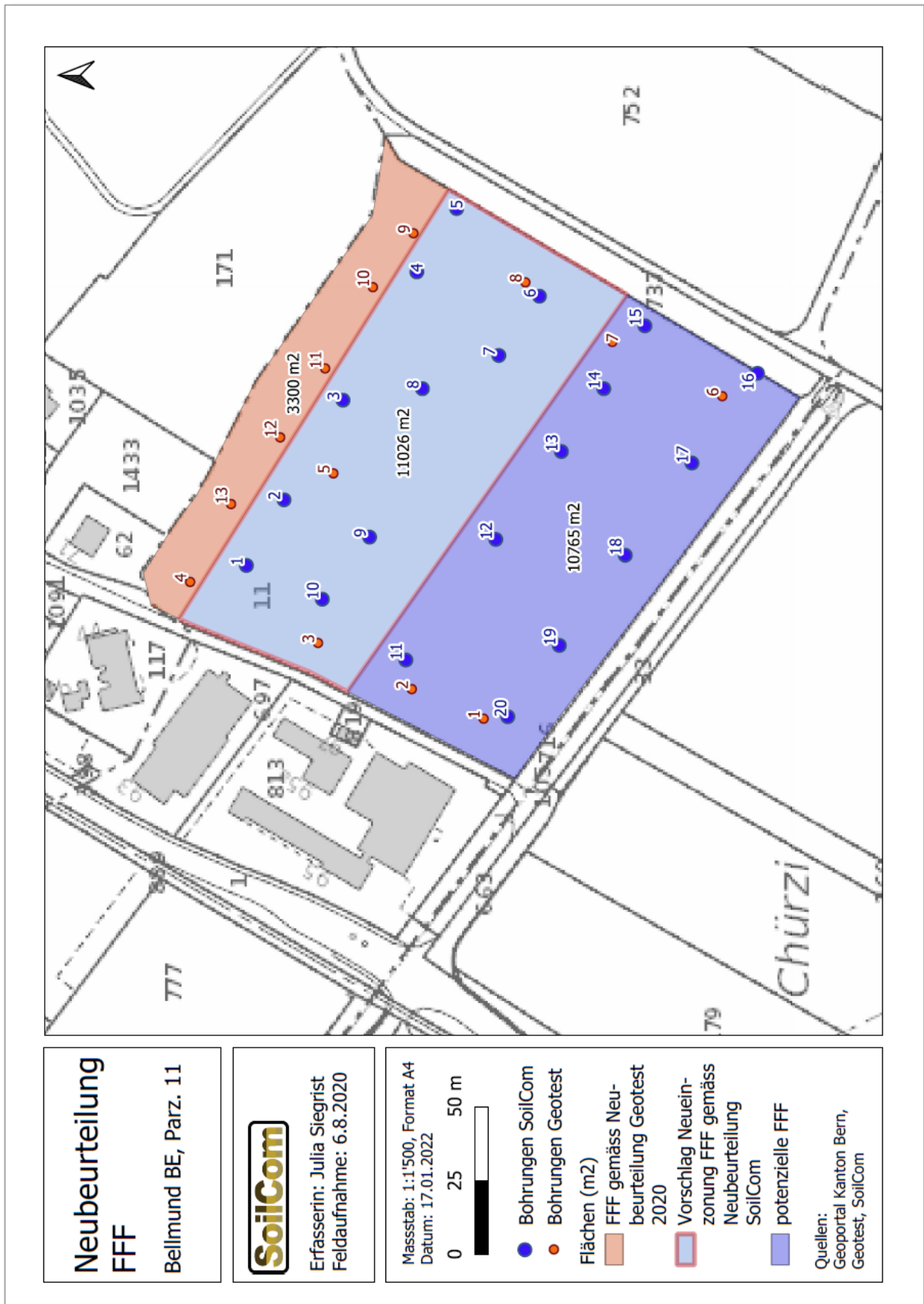
Erläuterungen zur Bohrtabelle:
 Spalte A bis M: Allgemeine Angaben zur Bohrung
 Spalte N bis Z: Angaben für jeden Horizont (die Fotos zeigen repräsentatives Material jedes beschriebenen Horizonts)

Erläuterungen zu den Kürzeln:	
Wasserhaushalt I	mässig tiefgründiger, grundwassergeprägter Boden
Wasserhaushalt t	mässig tiefgründiger, selten bis zur Oberfläche porengesättigter Boden
Bodentyp B	Braunerde
Bodentyp V	Braunerde-Gley
Geländeform a	<5% Hangneigung
Untertyp G3	gleyig
Untertyp G4	stark gleyig
Untertyp E0	alkalisch
Untertyp I2	pseudogleyig
Ausgangsmaterial AL	Alluvion
pnG	pflanzennutzbare Gründigkeit

Neubeurteilung FFF Bellmund (Parzelle 11)



Bohrungsnr.	x_coord	y_coord	Foto	Wasserhaushalt	Bodentyp	Gelände	png total (cm)	Karbonatgrenze (cm u. T.)	Untertypen	Ausgangsmaterial	Klimazone	ErfasserIn	Horizont	Obergrenze (cm u. T.)	Untergrenze (cm u. T.)	Sklettklasse	Ton (%)	Schluff (%)	Körnung (Kl.)	Karbonat (Kl.)	pH	png Horizont (cm)	Gefügeklasse	Gefüegerösse	Bemerkung Horizont
1	2583904	1217444	nein	I	B a	a	58	>100	G3, E0	AL	A2	js	Ah, p	0	30	1	25	35	6	0	7	29	Br	4	
1													Bg(g)	30	65	0	16	28	5	0	7	18	Po	5	grobsandig
1													Bgg	65	100	0	38	40	7	0	7	11	Po	6	Tendenz zu Kohärenzgefüge
2	2583926	1217431	nein	t	V a	a	64	>100	G4, E0	AL	A2	js	Ah,p(g)	0	28	1	25	35	6	0		27	Br	3	
2													Bg(g)	28	50	0	25	35	6	0		13	Po	5	
2													Bgg1	50	80	0	18	35	5	0		15	Po	5	
2													Bgg2	80	100	0	38	40	7	0		9	Po	6	
2													Ah,p(g)	0	28	1	25	35	6	0		27	Br	3	dunkel, mit Kohle
3	2583960	1217411	nein	t	V a	a	64	>100	G4, E0	AL	A2	js	Bg(g)	28	50	0	25	35	6	0		13	Po	5	
3													Bgg1	50	80	0	18	35	5	0		15	Po	5	
3													Bgg2	80	100	0	38	40	7	0		9	Po	6	
4	2584004	1217386	ja	k	B a	a	74	>100	G3, E0	AL	A2	js	Ah, p	0	28	0	25	35	6	2	7.3	28	Br	4	
4													Bg	28	61	0	23	35	6	0		26	Po	4	
4													Bgg1	61	85	0	18	35	5	0		12	Po	5	teilweise Kohärenzgefüge, mit Kohle
4													Bgg2	85	100	0	29	38	6	0	7	8	Po	6	
5	2584025	1217372	nein	l	B a	a	69	>100	G3, E0, I2	AL	A2	js	Ah, p	0	28	1	25	35	6	3	7	27	Br	4	
5													Bg(g), cf	28	65	0	25	35	6	0		26	Po	5	deutliche Konkretionen
5													Bgg	65	100	0	23	30	6	0		16	Po	6	gegen unten zunehmend sandig
6	2583995	1217344	ja	l	B a	a	64	>100	G3, E0	AL	A2	js	Ah, p	0	30	1	25	37	6	3	7.3	29	Br	3	
6													Bg	30	45	0	27	37	6	0	7	12	Po	4	
6													Bg(g)	45	85	0	33	40	7	0		20	Po	6	
6													Bgg	85	100	0	41	40	8	0	7	3	Ko	4	teilweise Po6-Gefüge
7	2583975	1217358	nein	l	B a	a	69	>100	G3, E0	AL	A2	js	Ah, p	0	28	1	25	35	6	3	7	27	Br	4	
7													Bg(g), cf	28	65	0	25	35	6	0		26	Po	5	deutliche Konkretionen
7													Bgg	65	100	0	23	30	6	0		16	Po	6	gegen unten zunehmend sandig
8	2583964	1217384	ja	l	B a	a	62	>100	G3, E0	AL	A2	js	Ah, p	0	28	1	25	37	6	3	7	27	Br	3	
8													B(g), cn	28	45	0	23	35	6	0		15	Po	5	



Anhang 3: Untersuchung FFF–Qualität Parzelle Nr. xy in der Gemeinde Kirchberg BE

Folgt nach der kantonalen Überprüfung der erhobenen Flächen sowie nach Abschluss der Kompensationsverhandlung zwischen der Gemeinde Oberbipp und Kirchberg.

Anhang 4: Mitwirkungsbericht



Gemeinde Oberbipp

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung und Erweiterung Überbauungsordnung Cholbenmoos

Mitwirkungsbericht

Weitere Unterlagen:

- Überbauungsplan 1:500
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht

April 2023

Impressum
Auftraggeber: Volg Konsumwahren AG
Autor: georegio ag, Fabian Kuster und Michelle Dür, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	26.04.2023	Mitwirkungsbericht

georegio ag, April 2023

1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 06.03.2023 – 05.04.2023 statt und wurde sowohl im Anzeiger publiziert als auch auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die Unterlagen waren somit jederzeit im Internet einsehbar oder zu den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung. Zudem fand am 20.10.2022 eine Informationsveranstaltung statt. An dieser Veranstaltung war die Haltung gegenüber dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv, allerdings gab es auch einige kritischen Stimmen. Im Rahmen der Mitwirkung haben sich drei Interessenvertreter/innen geäußert, wobei alle das projektierte Vorhaben im Grundsatz begrüßten. Die zusätzlich angebotene Sprechstunde vom 28.03.2023 wurde nicht genutzt. Im Mitwirkungsbericht sind die Mitwirkungsbeiträge zusammengefasst. Die Eingaben werden nicht im originalen Wortlaut wiedergegeben, sondern nur sinngemäss. Dem Gemeinderat lagen zur Behandlung aber alle originalen Mitwirkungsbeiträge vor.


Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur Änderung und Erweiterung der Überbauungsordnung Cholbenmoos.

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungsbeiträge

Nr.	Name	Thema
1	BKW Energie AG	Rechtsverwahrung, sicherheitstechnische Hinweise
2	Vereins Pro Ortsbild und Landschaftschutz Oberbipp (POLO)	Neubau soll sich bestmöglich in die Landschaft einfügen (Form, Farbgebung). Während den Bauarbeiten Zugang vom Dorf zum Naherholungsgebiet sicherstellen.
3	SP-Jurasüdfuss Oberbipp	Nachhaltiger Ressourcennutzung und Gebäudegestaltung Augenmerk auf Ersatz der verlorene FFF.

Bemerkung: Die Mitwirkenden Nr. 1 bezeichnen die Eingabe als Rechtsverwahrung. Rechtsverwahrungen sind erst im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich und nicht in der Mitwirkung. Die Eingabe wird als Mitwirkungsbeiträge behandelt.

3 Auswertung der Mitwirkungsbeiträge

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1	<p>Auf der vom erwähnten Bauvorhaben betroffenen Parzellen Nr. 54, 290 und 501 führt die BKW Energie AG 16/0,4 Kilovolt-Kabelleitungen durch und befindet sich ein Schacht der BKW Energie AG. Im Sinne einer Rechtsverwahrung machen die Mitwirkenden geltend, dass der Bestand und störungsfreie Betrieb als auch die Zugänglichkeit der Leitung/Anlage jederzeit zu gewährleisten ist und behält sich im Wiederhandlungsfalle die Geltendmachung von Schadensersatz vor.</p> <p>Das Vorhaben setzt allfällig die Verlegung der Mittelspannungs-Kabelleitung voraus und bedingt die Bewilligungspflicht des eidgenössischen Starkstrominspektorates. Erfahrungsgemäss kann davon ausgegangen werden, dass die nötigen Bewilligungen innert nützlicher Frist (ca. 3 Monate) erteilt werden. Die allfällige Verlegung der Kabelleitungen muss vor dem Start des Bauvorhabens ausgeführt werden und der BKW ist eine den Umständen entsprechende angemessene Frist einzuräumen. Zudem wird auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen wie auch auf diverse Sicherheitsvorschriften aufmerksam gemacht.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Rechtsverwahrungen sind erst im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich.</p>
2	<p>Die Notwendigkeit der Einzonung wird seitens der Mitwirkenden bejaht. Man ist zuversichtlich, dass die Umsetzung im Bereich Landschafts- und Ortschaftsschutz im Rahmen der Baubewilligung durch geeignete Massnahmen sichergestellt wird. Die Mitwirkenden sind sich bewusst, dass bei der Fassadengestaltung auch auf Kompromisse zugunsten der Solarenergie eingegangen werden muss. Der Zugang vom Dorf zum südlichen Naherholungsgebiet rund ums Oerlimoos soll auch während der Bauarbeiten sichergestellt werden. Weiter bietet POLO an das Projekt zu begleiten und zu unterstützen.</p>		<p>Die Gemeinde sowie die Projektierenden räumen der Integration des Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Priorität ein. Zum Beispiel sollen gemäss Art. 13 der Überbauungsvorschriften störende Lichtquellen sowie Leuchtreklamen möglichst vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden. Die Bauarbeiten sollen so ausgeführt werden, dass diese auf den Fuss- und Radverkehr zum südlichen Naherholungsgebiet einen möglichst geringen Einfluss haben.</p> <p>Das Angebot, die Projektarbeit durch Mitglieder des POLO begleiten zu lassen, wird dankend zur Kenntnis</p>

Änderung und Erweiterung Überbauungsordnung Cholbenmoos – Mitwirkungsbericht

5

3	<p>Die Mitwirkenden begrüssen das Vorhaben. Das Projekt greift diverse Nachhaltigkeitsaspekte auf wie einen minimalen Landverbrauch, geringe zusätzliche CO2-Emissionen (kurze Transportwege), die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern etc. Zusätzlich verbleibt dank dem Vorhaben VOLG als attraktiver Arbeitgeber in der Region. Es wird darauf hingewiesen, dass mittlerweile das Gesetz geändert wurde und eine Photovoltaikanlage für Neubauten mit einer Gebäuderfläche grösser als 300m² sowieso vorgeschrieben ist. Auf den Ersatz der beanspruchten FFF soll ein besonderes Augenmerk gelegt werden.</p>	<p>Aktueller Stand Art. 15 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften: «Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern erwünscht»</p>	<p>genommen. Die Unterlagen werden nach terminlicher Möglichkeit vor der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung dem POLO zur Stellungnahme zugesendet. Art. 15 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften wird dahingehend angepasst, dass eine PV-Anlage Pflicht ist bzw. es wird auf die neuen gesetzlichen Vorgaben verwiesen. Die restlichen Kompensationsflächen für die beanspruchten FFF sind noch Bestandteil von Abklärungen. Die Kompensation von FFF stellt einen gesetzlichen Auftrag dar, welcher von der Gemeinde bzw. den Projektierenden erfüllt werden muss.</p>
---	--	---	--

4 Weiteres Vorgehen

Die Eingaben wurden durch den Ortsplaner ausgewertet und in diesem Bericht zusammengestellt. Dieser diene als Grundlage für die Diskussion zum Umgang mit den Mitwirkungsangaben. Nach weiterführenden Abklärungen wird die Überbauungsordnung mit den Änderungen aus der Mitwirkung durch den Gemeinderat am 14.08.2023 für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Cholbenmoos.

Der Mitwirkungsbericht wird nach dem Beschluss durch den Gemeinderat auf www.oberbipp.ch aufgeschaltet und den Mitwirkenden direkt zugestellt

georegio ag, April 2023

Anhang 5: Umsetzung Vorprüfungsbericht

Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts strukturiert.

Erklärung Farben in der Spalte «Vorschlag zur Bereinigung»:

Genehmigungsvorbehalte/Empfehlungen: umsetzen

Genehmigungsvorbehalte/Empfehlungen: nicht umsetzen

Erklärung Abkürzungen in der Spalte «Vorbehalt»

GV = Genehmigungsvorbehalt, H = Hinweis, E = Empfehlung

Allgemeine Hinweise

Gesamtbeurteilung Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Prov. Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit vom 25. März 2024 des Amts für Umwelt und Energie (AUE): Die Erweiterung des Verteilzentrums Volg kann voraussichtlich unter Einhaltung des geltenden Umweltrechts realisiert und betrieben werden. Genehmigungsvorbehalte gemäss Ziffer 6 der Gesamtbeurteilung umzusetzen, sowie die Auflagen gemäss Ziffer 7 der Gesamtbeurteilung berücksichtigen. H	Kenntnisnahme
Prov. 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	Kenntnisnahme
Die abschliessende Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit des AUE erfolgt nach der Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte. H	Kenntnisnahme

Baubewilligung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen, Bedingungen und Hinweisen der Gesamtbeurteilung des 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	Kenntnisnahme

Publikation

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>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).</p> <p>https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/muster/muster-und-checklisten.html H</p>	<p>Kenntnisnahme und Umsetzung zu gegebenem Zeitpunkt.</p>

Abstimmung regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Die Region Oberaargau befürwortet Erweiterung der UeO.</p> <p>Die notwendigen Bereinigungen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Kapitel 6) werden im Rahmen des RGSK 2025 vorgenommen. H</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Beanspruchung Fruchtfolgeflächen (FFF)

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>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. 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:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Standortnachweis</u></p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Wichtiges Kantonales Ziel</u></p> <p>Gemäss RGSK Region Oberaargau 2021 ist das Gebiet als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten festgesetzt. Somit ist das wichtige kantonale Ziel erfüllt. H</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Optimale Nutzung</u></p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Wir weisen darauf hin, dass für die Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung von unüberbauten Flächen in den UeV eine Mindestdichte festzulegen ist (vgl. GV in Kapitel 9.3). H	
<p><u>Kompensationspflicht</u> 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</p> <p>Die Beurteilung der vorgeschlagenen Kompensationsflächen erfolgt durch das LANAT. Vorbehalten bleibt eine positive Beurteilung der Kompensationsflächen. GV</p>	<p>Umsetzen</p> <p>Laufende Verhandlungen.</p> <p>Ziel: Kompensation muss spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vorliegen.</p>

Landschafts- und Ortsbild

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Im Bereich des kommunalen Landschaftsschongebietes sind keine Bauten oder Anlagen vorgesehen, es besteht somit kein Widerspruch. Die Region Oberaargau beabsichtigt, das regionale Landschaftsschutzgebiet im Perimeter der UeO im Rahmen der nächsten RGSK-Überarbeitung (2025) zu streichen. Es ist nachvollziehbar, dass dieser damit kein wichtiger Bestandteil des zusammenhängenden südlichen Landschaftsschutzgebietes darstellt und den Schutzziele durch das Projekt nicht widersprochen wird.</p> <p>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. Aus Sicht Landschafts- und Ortsbild kann dem Vorhaben, insbesondere auch den vorgeschriebenen Massnahmen im UVB zugestimmt werden. H</p>	Kenntnisnahme

Arbeitszonenbewirtschaftung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Es handelt sich vorliegend um eine Einzonung von regionaler Bedeutung.</p> <p><u>Bedarfsnachweis</u> 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 Der Bedarfsnachweis ist somit erfüllt. H</p> <p><u>Alternativenprüfung</u></p>	Kenntnisnahme

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Alternative Flächen in anderen regionalen Vorranggebieten Arbeiten sind vorhanden. Aufgrund des Umstands, dass die Synergien zum bestehenden Standort zwingend genutzt werden müssen, macht eine Erweiterung einzig am bestehenden Standort Sinn. H	

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Zum Zeitpunkt der Einzonung muss 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 überbaut wird. Die Gemeinde ist verpflichtet, eine der Massnahmen gemäss Art. 126 BauG zu ergreifen. 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. GV	Umgesetzt In neuen Unterkapitel 5.6 des Erläuterungsberichtes entsprechend ergänzt, dass Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG vorgesehen ist. Die Verfügung wird vor dem Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde erstellt.

Überbauungsordnung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Die UeO wurde 2009 erlassen und 2017 geringfügig angepasst. Dabei entspricht die bereits genehmigte UeO nicht dem von uns (heute) verlangten Standard. 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 einer Empfehlung ausgesprochen (dringliche Empfehlung, dE).	Wird nicht umgesetzt Die UeO aus dem Jahr 2009 und der geringfügigen Änderungen von 2017 ist rechtskräftig. Änderungen an der rechtskräftigen Überbauungsordnung werden nicht angestrebt. Zudem wird die UeO mit der Realisierung der neuen Bauten und Anlagen als realisiert gelten.

Aufzuhebende Planungen / Erschliessung Kreisel

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>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</p>	<p>Umgesetzt</p> <p>Der Kreisel / Strassenanschluss wird wieder aufgenommen in Plan und Vorschriften.</p> <p>Entsprechend werden die bisher gestrichenen Vorschriften in den Überbauungsvorschriften auch wieder aufgenommen und die dazugehörigen Kapitel im Erläuterungsbericht aktualisiert.</p>

Überbauungsplan (UeP)

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p><u>Legende</u></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. 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>Nicht umsetzen</p> <p>Bereits umgesetzt durch Unterteilung der Legende in «Festlegungen» und «Hinweise». Bereits rechtsgültige Legendeneinträge werden nicht nachträglich in den UeV aufgenommen.</p> <p>Umgesetzt</p> <p>Öffentliche Erschliessung auf Wirkungsbereich begrenzt.</p> <p>Nicht umgesetzt</p> <p>Vgl. Ausführung oben.</p> <p>Nicht umgesetzt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Entspricht der bisher gültigen UeO und wird in der erweiterten UeO auch nicht mehr verwendet.</p> <p>Umgesetzt</p> <p>Gleiche Darstellung für den orangen Pfeil in Legende und Plan verwendet.</p> <p>Es sind weitere Fuss- und Fahrradverbindungen im Bereich der «öffentlichen Erschliessung» vorgesehen. In Art. 6 UeV ist explizit festgelegt, dass die im Plan mit öffentlicher Erschliessung gekennzeichneten Bereiche (Murmeliweg) öffentlich sind (damit auch für Fuss- und Radverkehr), ebenfalls die Regelung mit den gelben Markierungen beim Cholbenmoosweg (Fusswegerschliessung). Entsprechend keine neuen orangen Pfeile, sondern so belassen.</p>
<p><u>Weisse Flächen</u></p> <p>Es sind diverse weisse Flächen (siehe u.a. zwischen Parkierung LKW und Baubereich B, unterhalb arealinterner Erschliessung südwestlich, südlich</p>	<p>Umgesetzt</p>

<p>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>Die weissen Flächen stellen befestigte Flächen dar. Entsprechend werden diese für den Teil «Erweiterung UeO» im Plan / Legende so gekennzeichnet und mit einem Satz in den Überbauungsvorschriften definiert (Art. 5 Abs. 5). Auch zusätzlich für diesen Bereich noch eine Bestimmung für die E-Mobilität (Ladestationen) aufgenommen.</p> <p>Nicht umgesetzt Vgl. Ausführung oben.</p>
<p><u>Vermassungen</u></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 ungefährender Lage festzulegen. GV bzgl. allen Änderungen, dE bzgl. allem bestehenden.</p>	<p>Umgesetzt</p> <p>Ursprünglich Orientierung an den Vermassungen der bereits genehmigten UeO. Weitere Vermassungslinien und Vermassungspunkte werden ergänzt.</p>
<p><u>Retentions- /Versickerungsbereiche</u></p> <p>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</p> <p>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. GV</p>	<p>Umgesetzt</p> <p>Die neuen Retentions- / Versickerungsbereiche werden mit Vermassungspunkte vermasset. Bestehende Retentions- / Versickerungsbereiche müssen nicht nachträglich vermasset werden (Abklärung mit AGR). Neues Retentionssystem bei Vorplatz südlich von Baubereich F.</p> <p>Umgesetzt</p> <p>In Bereich «Retentionssystem neu» sowie «Retentions- / Versickerung bestehend» benannt.</p>

Überbauungsvorschriften (UeV)

Allgemein

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Genehmigungsvermerke Die Jahrzahl des Titels wird angepasst werden müssen H</p>	<p>Umgesetzt</p>
<p>Art. 4 5. Lemma: «Fussweg/Fahrradverbindung» findet nur Erwähnung in Art. 4 Inhalt des UeP. Eine Vorschrift dazu gibt es nicht. Grundsätzlich ist zu jeder Festlegung im Plan eine Vorschrift in den UeV aufzunehmen und umgekehrt. Es handelt sich hierbei jedoch bereits um eine genehmigte Festlegung. H</p>	<p>Nicht umgesetzt Vgl. Ausführung zu Umgang mit dE oben.</p>
<p>Zweitletztes Lemma: Das «zwischengeschaltete Retentionssystem» im zweitletzten Lemma des Abs. 1 findet sich nicht auf dem UeP. Dies ist entsprechend anzupassen). GV</p>	<p>Umgesetzt</p> <p>Zwischengeschaltetes Retentionssystem liegt im Bereich des «Retentionssystem neu». Neu separiert zwischen «Retentionssystem neu» (Abs. 1) und «Retentions- / Versickerungsbereich bestehend» (Abs. 2)</p>
<p>Art. 6 Abs. 2</p>	<p>Umgesetzt</p>

<p>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. In den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. 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. Dies ist anzupassen. GV</p>	<p>Die Wegführung wird nicht mit einem Korridor gekennzeichnet, sondern mit Vermassungspunkten des Anfangs- und Endpunktes. Innerhalb dieses Bereiches ist beim Cholbenmoosweg eine Wegverbindung (gelbe Markierungen) von mind. 1.2m und max. 1.5m Breite zu realisieren. Begründung im EB.</p>
<p>Art. 7 Abs. 1 Der Parkplatz-Nachweis ist vorliegend noch nicht genügend. H (vgl. Kapitel 10.5 im VP-Bericht)</p>	<p>Nicht umsetzen Die Anzahl der Parkplätze müssen nicht zwingend in der UeO definiert werden. Diese unterstehen der übergeordneten Gesetzgebung gemäss Art. 46 BauV. Abstellflächen für Motorfahrzeuge können in der UeO als Bereiche festgelegt werden. Im Rahmen des Baugesuches sind die Parkplätze genauer aufzuzeigen.</p>
<p>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>	<p>Umgesetzt «Retentionssystem neu» im UeP dargestellt und neu darstellerisch von «Retentions- /Versickerungsbereich bestehend» abgegrenzt.</p>
<p>Art. 11 Neben dem Höhenmass ist jedoch auch ein Mass der Nutzung (Minstdichte) 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>Umgesetzt Überbauungsziffer von 0.5 festgesetzt. Begründung im EB.</p>
<p>Art. 13 Abs. 3 Nachtstunden werden vorliegend nicht definiert. H</p>	<p>Umgesetzt 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ergänzt.</p>
<p>Art. 14 Abs. 2 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>Nicht umgesetzt bzw. anders umgesetzt Der Bereich «Grünfläche spezial» wird neu als «Bereich eingeschossige Anbauten» bezeichnet, mit den gleichen Bestimmungen. Dies ist transparenter. Dieser Bereich wird auch nicht an die Grünflächenziffer angerechnet.</p>

<p>Art. 17 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 vermassen. 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 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. 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. Finden 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>Umgesetzt</p> <p>Umgesetzt Wortlaut wird in «Retentionssystem neu» umformuliert.</p> <p>Umgesetzt Entsprechender Satz gelöscht. Streng genommen handelt es sich jedoch um die bereits bestehenden Retentions- / Versickerungsbereiche und deshalb kann es sich höchstens um eine dE handeln und nicht GV. Es können bzw. müssen somit nicht alle Festlegungen vermasset werden. In Absprache mit J. Aspiron den «Retentions- / Versickerungsbereich neu» genügend flexibel festlegen. Mit Claudia Schmid (AGR) telefonisch abgeklärt, dass bestehende Retentions- / Versickerungsbereiche nicht vermasset werden müssen.</p> <p>Umsetzen Grundsätzlich sind mit den Änderungen nur noch die Grünflächen gemeint. Gemäss unserer Interpretation war dies auch vorhin schon klar, da die ehemaligen «Restflächen» gemäss Vorschriften als «naturbelastete Grünflächen» zu realisieren sind. Ehemals weisse Flächen im Erweiterungsbereich neu klar als «befestigte Flächen» festgelegt.</p> <p>In diesem Zusammenhang und aufgrund des Nachweises der Grünflächenziffer ist eine Herabsetzung der aktuellen m²-Zahl (4'500m²) umgesetzt (auf 4'200m²). Dies mit der Begründung, dass 300m² der «Grünfläche spezial» nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können.</p>
<p>Art. 20 Abs. 1 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. Die Formulierungen in Art. 20 Abs. 1 sind so zu schärfen, dass es sich dabei um Vorschriften und nicht um Empfehlungen handelt. GV</p>	<p>Umgesetzt neue Formulierung in Art. 20 Abs. 1 richtet sich nach kantonalem Muster: «Neubauten sind an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.»</p>

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

Erläuterungsbericht

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
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	Umgesetzt Punktuell ergänzt.

Die Vorbehalte zu den Formularen Baugesuch sowie Umweltverträglichkeit konnten ebenfalls umgesetzt werden.