

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GOUCHERT" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Worben | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 6. Juni 2025

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Projektabsicht	7
1.3 Verfahren	8
2. Regelungen in der UeO	9
2.1 Baubereich	9
2.2 Art der Nutzung	9
2.3 Mass der Nutzung	9
2.4 Gebäudegestaltung	13
2.5 Unterkellerung / Grundwassersituation	14
2.6 Aussenraumgestaltung	14
2.7 Erschliessung	16
2.8 Abstellplätze	19
2.9 Energie	19
3. Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	20
3.1 Regionale Planung	20
3.2 Geschützte Ortsbilder (ISOS / Bauinventar)	20
3.3 Störfallvorsorge	21
4. Auswirkungen der Planung	22
4.1 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	22
4.2 Landschaft, Ökologie	22
4.3 Verkehrserschliessung	22
4.4 Energie	23
4.5 Mehrwertabschöpfung	23
4.6 Bebauungsverpflichtung	23
5. Planerlassverfahren	24
5.1 Vorprüfung	24
5.2 Öffentliche Auflage	25
5.3 Beschluss Gemeinderat	25

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gouchert im Nordosten von Worben umfasst 13 Grundstücke. Sie ist seit vielen Jahren rechtskräftig und noch vollkommen unbebaut. Die heute gültigen Vorgaben sehen die Erstellung einer Gewerbeüberbauung vor (Art. 27 GBR).

Art. 27 GBR

ZPP Nr. 3 Gouchert

Zweck

¹ Erstellung einer Gewerbeüberbauung.

² Gewährleistung einer guten Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

³ Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁴ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften für die Arbeitszone A.

⁵ Mass der Nutzung:

Fassadenhöhe traufseitig: max. 12.50 m

Grenzabstand: gegenüber der Gemeindegrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze mind. 12.0 m

Grünflächenziffer Minimal 10%

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die Überbauung ist optimal in das Landschaftsbild einzugliedern. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes wird Wert gelegt.

⁷ Der Aussenraum ist attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ Baukörper mit Fassadenlängen, die 20.0 m überschreiten, sind kubisch zu gliedern.

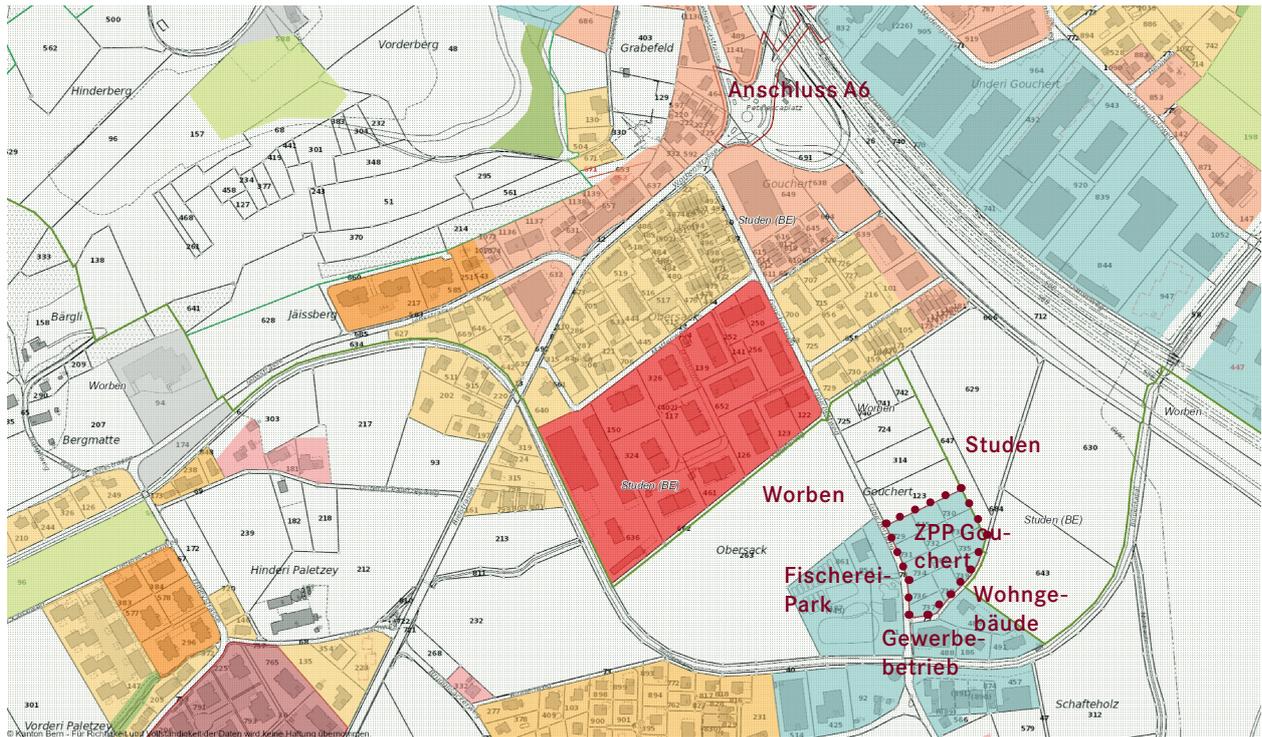
⁹ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, soweit nicht überdacht, mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Erschliessung

¹⁰ Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das die rationelle Erschliessung des Gebietes aufzeigt.

Empfindlichkeitsstufe: III

Nördlich angrenzend an die ZPP Gouchert liegt Landwirtschaftszone, im Südosten und im Westen liegt Arbeitszone. In direkter Nachbarschaft zur ZPP liegen (auf Worbener Boden) ein Gewerbebetrieb (Garagenzubehör), mehrere Wohngebäude und der Fischerei-Park Worben, der mit seiner parkähnlichen Gestaltung idyllisch daherkommt. Im Osten grenzt die ZPP an die Gemeinde zu Studen (Landwirtschaftszone).



Situation in Worben, Dreiviertel-Anschluss A6 Studen (Bern - Biel) nördlich der ZPP (Darstellung genordet, freier Masstab)



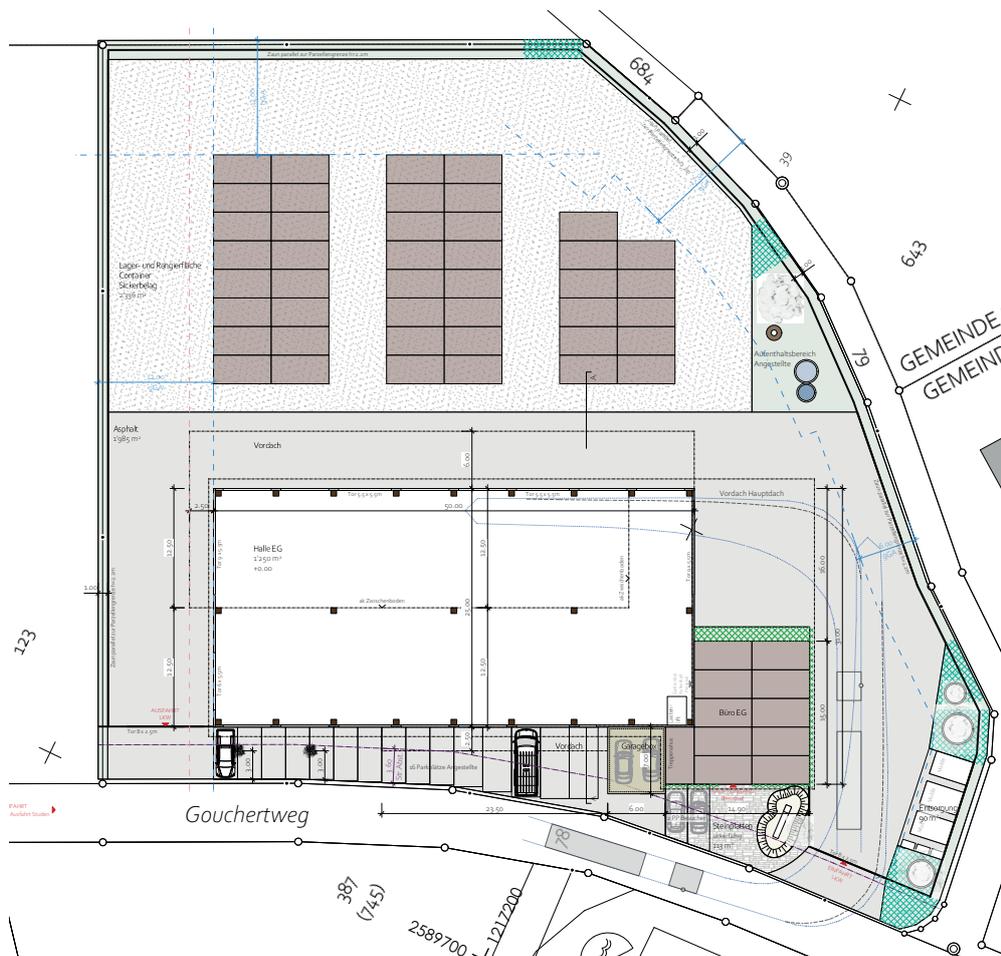
Zufahrt von Norden her

1.2 Projektabsicht

Auf dem Areal soll ein Betrieb Platz finden, der im Bereich Containerbau / Modulbau tätig ist. Benötigt wird dazu einerseits eine Werkhalle, andererseits aber auch eine beträchtliche Lagerfläche (unüberbaut). Diese dient zur Lagerung der Container, die vor Ort umgebaut und danach wieder ausgeliefert werden.

Dazu wird vorgängig zum Baugesuch mit einer Überbauungsordnung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Grundsätzliches Anliegen ist die Festsetzung einer Überbauungsordnung, die eine grösstmögliche Flexibilität für die angesiedelte Firma zulässt und nicht wegen untergeordneter betrieblicher Veränderungen angepasst werden muss. Das vorhandene Bauland soll bestmöglich ausgenützt werden. Gleichzeitig wird der Anspruch an die Eingliederung in die Landschaft, der bereits in der ZPP formuliert wird, in der UeO konkretisiert und mit zeitgemässen ökologischen Vorgaben ergänzt.



Überlegungen zur vorgesehenen Nutzung des Areals (freier Massstab)

Plan: Viola Steiner, ViArchitektur

1.3 Verfahren

Die Überbauungsordnung wird im ordentlichen Verfahren festgesetzt. Da die UeO auf der ZPP Nr. 3 basiert, sind in diesem Verfahren folgende Schritte durchzuführen:

- > Erarbeiten von UeO-Plan, Vorschriften und Erläuterungsbericht
- > Vorprüfung und Auswertung
- > Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen
- > Beschluss Gemeinderat
- > Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

2. REGELUNGEN IN DER UEO

2.1 Baubereich

Der Baubereich wird so grosszügig wie möglich gewählt, damit die Bauzone optimal ausgenützt und bedarfsangepasst flexibel gestaltet werden kann. Die in der ZPP vorgegebenen Abstände werden damit eingehalten.

Im westlichen Teil des Baubereichs ist der Bau einer Werkhalle vorgesehen (siehe Kapitel 1.2 "Projektabsicht"). Der östliche Teil wird als Lagerfläche (für Container) benötigt. Zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen, dass der östliche Teilbereich überbaut wird. Die minimale Dichte, welche mittels Baumassenziffer festgelegt wird (siehe nachfolgend) gilt für den gesamten Baubereich und kann flexibel angeordnet werden.

2.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich - wie bereits in der ZPP vorgegeben - nach den Vorschriften für die reguläre Arbeitszone A (Art. 5 GBR).

2.3 Mass der Nutzung

Fassadenhöhe, Grenzabstände, Grünflächenziffer

Die ZPP gibt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 12.50 m, die Grenzabstände sowie die Grünflächenziffer von 10% vor. Diese kann auch innerhalb der Grenzabstände angeordnet werden. Bei einer Gesamtfläche von 6'428 m² ergibt dies eine Fläche von 642 m².

In der UeO wird die giebelseitige Fassadenhöhe von max. 15.50 m ergänzt. Damit übernimmt die UeO die Masse der ordentlichen Arbeitszone. Da in der UeO Gouchert nebst Schräg- auch Flach- auch Pultdächer zugelassen sind, wird bei der giebelseitigen Fassadenhöhe präzisiert, dass diese auch für höhere Seite eines Pultdaches sowie für Flachdachbauten inkl. Attikageschoss gilt. Analog gilt die traufseitige Fassadenhöhe auch für Flachdächer exkl. Attikageschoss und für die tiefere Seite eines Pultdaches.

Gebäudelänge, Gebäudebreite

Gebäudelänge und -breite werden in der ZPP nicht limitiert. Baukörper mit einer Fassadenlänge von mehr als 20m sind kubisch zu gliedern. Auch in der UeO wird keine zusätzliche Begrenzung der Gebäudelänge oder -breite vorgenommen. Die bebaubare Fläche begrenzt die Gebäudelänge auf rund 65m.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile haben der Definition des Baureglements zu entsprechen¹ und dürfen über die Begrenzung des Baubereichs hinausragen. Ergänzend kommt Art. 79b EGZGB zur Anwendung: "Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen." Der Strassenabstand bleibt vorbehalten.

Minimale Dichte

Um den Anforderungen der haushälterischen Bodennutzung zu entsprechen, fordert der Kanton Bern, dass auch für Arbeitszonen eine Dichteziffer festgelegt wird. Die Höhe dieser Ziffer hat sich an der vom Richtplan vorgegebenen Geschossflächenziffer GFZo zu orientieren.

Für Worben gilt gemäss Richtplan eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.55. Diese kann wie folgt in eine Baumassenziffer umgerechnet werden:

Die einzubeziehende Arealfläche (gesamte ZPP von 6'428 m², inkl. Grenzabstände, exkl. vorgeschriebene Grünfläche von 642 m²) umfasst 5'786 m².

Daraus ergibt sich bei einer GFZo vom 0.55 eine Geschossfläche von 3'182 m². Ausgehend von einer theoretischen Geschosshöhe von 3 m ergibt ein Volumen von 9'546 m³.

Die Baumassenziffer BMZ ergibt sich aus der Formel "Bauvolumen über massgebendem Terrain/ anrechenbare Grundstücksfläche" und ergibt 1.6 m³/m². Um eine leicht dichtere Ausnützung des Areals zu unterstützen, wird eine minimale Baumassenziffer BMZ von 2.0 m³/m² festgelegt.

Kleinbauten

Abstandsprivilegierte Kleinbauten, die den Vorgaben des Baureglements entsprechen und die per Definition unbewohnt sind, sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zugelassen (d.h. auch ausserhalb des Baubereichs, bei Einhaltung des Strassenabstandes resp. des Grenzabstandes).

¹ Art. 13 Abs. 6 GBR: zulässige Tiefe max. 2.0 m, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%; Dachvorsprünge zulässige Ausladung 2.50 m

Gemäss Art. 14 GBR gelten folgende Vorgaben:

"Für An- und Kleinbauten mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 60 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2.0 m."

Zaun

Um Schäden an den Containern zu vermeiden sowie allfällige Haftungsfragen gar nicht erst aufkommen zu lassen, ist ein Zaun von 2.20 m Höhe um das Areal herum vorgesehen.

Für diesen kommt Art. 79k EGzZGB zur Anwendung:

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

Gegenüber öffentlichen Strassen gilt die kantonaler Strassenverordnung (Art. 56 SV):

¹ Für Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Metern gilt ein Strassenabstand von 0,5 Metern ab Fahrbahnrand.

² Höhere Einfriedungen und Zäune sind um ihre Mehrhöhe zurückzusetzen.

Für den vorgesehenen Zaun ist somit ein Abstand vom 1.00 m sowohl ab Zonengrenze als auch ab Fahrbahnrand einzuhalten. Unter diesem Vorbehalt sind Zäune innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs zugelassen.

Um der rücksichtsvollen Gestaltung des Siedlungsrandes sowie einer optimalen Eingliederung ins Landschaftsbild Rechnung zu tragen, muss der Zaun blickdurchlässig, zurückhaltend und so filigran wie möglich sein, z.B. Maschendraht, Knotengitterzaun, Stabmatten, feine Gitter. Hingegen sind Holzzäune/Staketenzäune, Flechtzäune, Schmuckzäune oder Sichtschutzzäune aller Art nicht zugelassen. Einheimische rankende Pflanzen sind gestattet.

Im Sinne von zugelassenen Beispielen:



Nicht zugelassen sind Zäune, die trotz Blickdurchlässigkeit durch ihre Farbe oder ihre Materialisierung eine Integration in die Landschaft erschweren:



Damit der Zaun kein unüberwindbares Hindernis für Kleintiere darstellt, muss 15 cm Abstand ab Boden eingehalten werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze ist innerhalb oder ausserhalb des Zauns eine heckenartige Bepflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist dazu ein Umgebungsplan mit den entsprechenden Baum- und Straucharten sowie deren Anzahl einzureichen. Damit wird eine bessere Einfügung in das Landschaftsbild angestrebt. Die Gestaltung der nördlichen Grenze des benachbarten Fischereiparks kann als Beispiel herangezogen werden.



Zufahrt von Norden her, rechts ist die mit Sträuchern und Bäumen gestaltete Begrenzung des Fischereiparks ersichtlich (weiss umrahmt)

2.4 Gebäudegestaltung

Integration ins Landschaftsbild

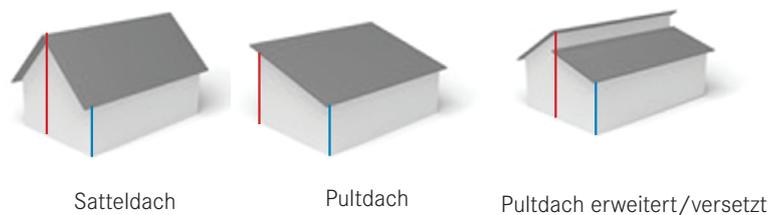
Die in der ZPP festgesetzte optimale Eingliederung in das Landschaftsbild und die rücksichtsvolle Gestaltung des Siedlungsrand wird in der UeO konkretisiert: Die ortsbauliche Setzung sowie die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sind so zu wählen, dass sie als Einheit in Erscheinung treten. Die Gebäude haben sich parallel oder senkrecht zum Gouchertweg (Parz. 78) auszurichten. Damit soll eine ruhige Gestaltung erreicht werden.

Dachformen

Um eine ruhige Gestaltung des Siedlungsrand zu erreichen, wird ein Schräg-, Flach- oder ein Pultdach zugelassen. Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse zugelassen. Tonnendächer (wie sie in der Arbeitszone gemäss Baureglement zugelassen sind) sind ortsfremd und daher ausgeschlossen.

Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten inkl. Attikageschoss und für die tiefere Seite von Pultdächern. Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten inkl. Attikageschoss und für die höhere Seite von Pultdächern. Damit lehnt sich die UeO an die Vorschriften der ordentlichen Arbeitszone der Gemeinde an.

Fassadenhöhe
traufseitig FHtr
Fassadenhöhe
giebelseitig FHgi



Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, auch wenn sie zur Energiegewinnung verwendet werden. Werden Solarenergieanlage mit Gründächern kombiniert, können wertvolle ökologische Flachdachbauten mit einer vielfältigen Biodiversität geschaffen werden. Solarenergieanlagen wandeln die Sonnenstrahlen zu Warmwasser oder Strom um, die für das Gebäude benötigt werden. Die Dachbegrünung speichert das Regenwasser in ihrem Schichtaufbau und hilft mit, die Abwasserleitungen und Klärbecken zu entlasten (Wasserretention). Gleichzeitig kann mit Dachbegrünungen ein Teil der Natur auf dem bebauten Grundstück wiederhergestellt und für Biodiversität gesorgt werden.



Beispiel Photovoltaik und begrüntes Flachdach (Abbildung Energieinstitut Vorarlberg)

2.5 Unterkellerung / Grundwassersituation

Der hohe Grundwasserspiegel in Worben verunmöglicht den Bau von Unterkellerungen. Ebenso ist auf eine Tiefgarage zu verzichten.

2.6 Aussenraumgestaltung

Die UeO Gouchert befindet sich an einem idyllischen Ort. Der Fischereipark direkt gegenüber ist ein beliebtes Ausflugsziel auch für Familien, die Situation mit den landwirtschaftlichen Flächen und dem nahe gelegenen Binnenkanal zeigt sich ruhig und beschaulich. Der Siedlungsrand ist aufgelockert und bildet keine harte Zäsur.



Aufgelockerter Siedlungsrand, Blick von Norden her
Foto: Viola Steiner

Damit die zugelassenen grösseren Volumen sich möglichst gut in das Landschaftsbild eingliedern, ist eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung anzustreben. Mit einer standortgerechten einheimischen Bepflanzung ist der Bodenerhitzung entgegenzuwirken. Auch andere Massnahmen, z.B. mit Wasser, sind dazu denkbar.

Damit die neue Arbeitszone an dieser Lage eine möglichst geringe Barriere für Wildtiere darstellt, werden verschiedene Massnahmen vorgegeben:

- > Der Zaun muss mind. 15 cm Abstand vom Boden einhalten.
- > Die Fläche von gut 600 m², die aus der Grünflächenziffer von 10% resultiert, ist als Wildblumenwiese zu gestalten. Dies gilt auch für weitere Flächen, die nicht für den Betrieb gebraucht werden (z.B. Teile des Grenzabstandes). Zu den für den Betrieb gebrauchten Flächen zählen beispielsweise auch Parkierungsflächen, Flächen für den Aufenthalt der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder die Entsorgungsanlagen.
- > Zusätzlich müssen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs 10 ökologisch wertvolle, fachkundig angelegte Kleinstrukturen von je mind. 10 m² Fläche (z.B. Steinhaufen, Steinlinsen, Totholzhaufen, Asthaufen etc., ggf. mit Kraut- oder Altgrassaum) oder Hochstammbäume erstellt und dauerhaft unterhalten werden. Diese Kleinstrukturen können auf der Wildblumenwiese zu liegen kommen.
- > Die Aussenbeleuchtung muss auf das nötige Minimum reduziert werden, damit nachtaktive Tiere wie Igel und Falter so wenig wie möglich irritiert werden.

Entlang des westlichen Arms des Gouchertweges darf der Zaun nicht über die gesamte Länge erstellt werden. Denkbar ist es, das Gebäude auf beiden Seiten mittels Zaun zu "verlängern". Nicht erlaubt ist es, den Zaun vor der Fassade über den gesamten Baubereich zu erstellen (siehe Darstellung nächste Seite). Damit wird bezweckt, dass der Zugang zum Gebäude offen gelassen und der Eindruck eines Sperrgebietes etwas vermindert wird.



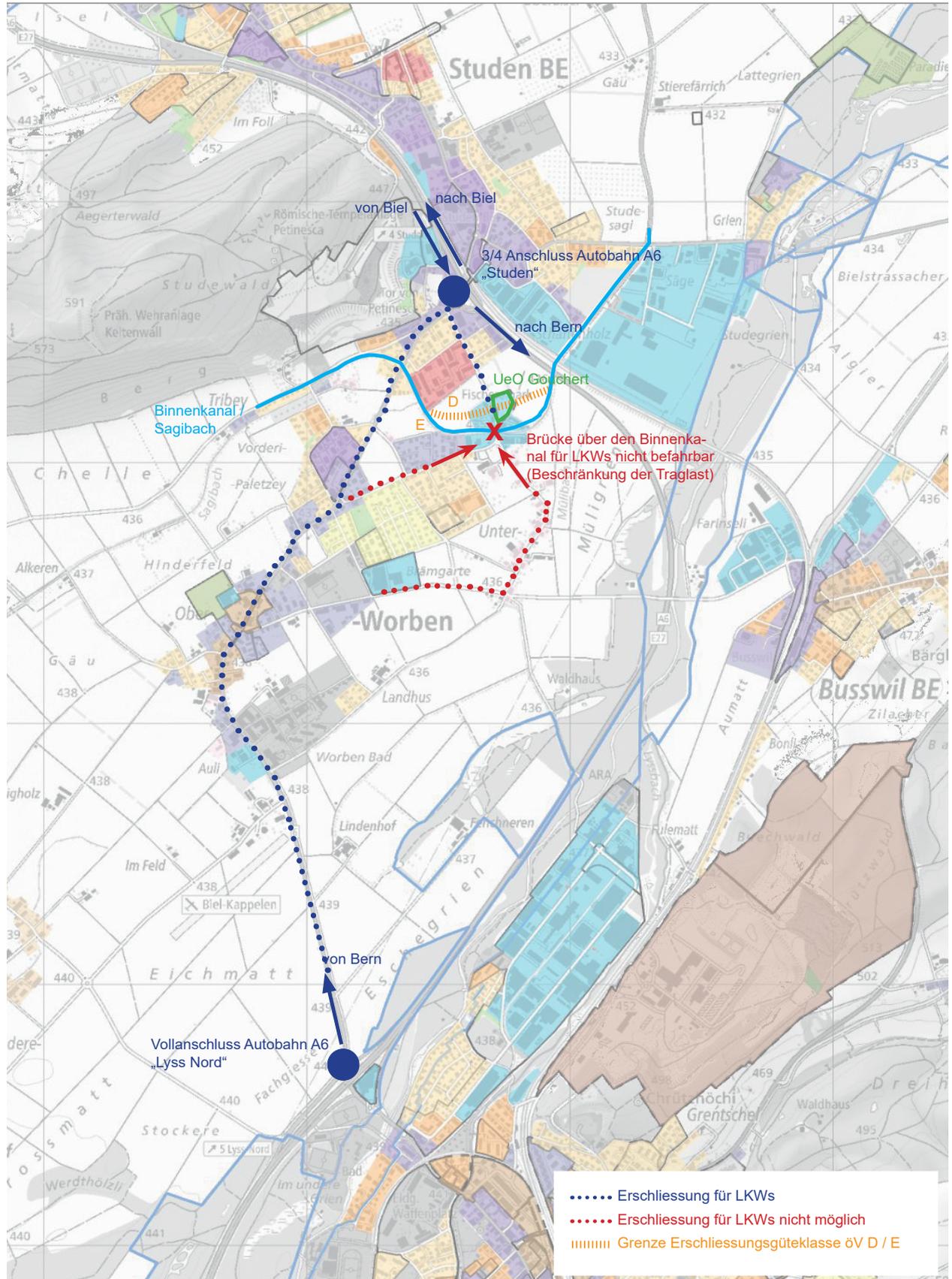
Schematische Darstellung einer möglichen Umzäunung (rote Linie). Der Zaun darf nicht entlang des Gouchertwegs vor der Fassade durchgezogen werden.

Bereits in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird vorgegeben, dass Parkplätze mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen sind, falls sie nicht überdacht sind. Dies wird in der UeO wiederholt und präzisiert: Generell ist pro 3 Parkfelder ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Für die Parkierung entlang des Gouchertwegs können dazu einheimische Säulenbäume verwendet werden.

2.7 Erschliessung

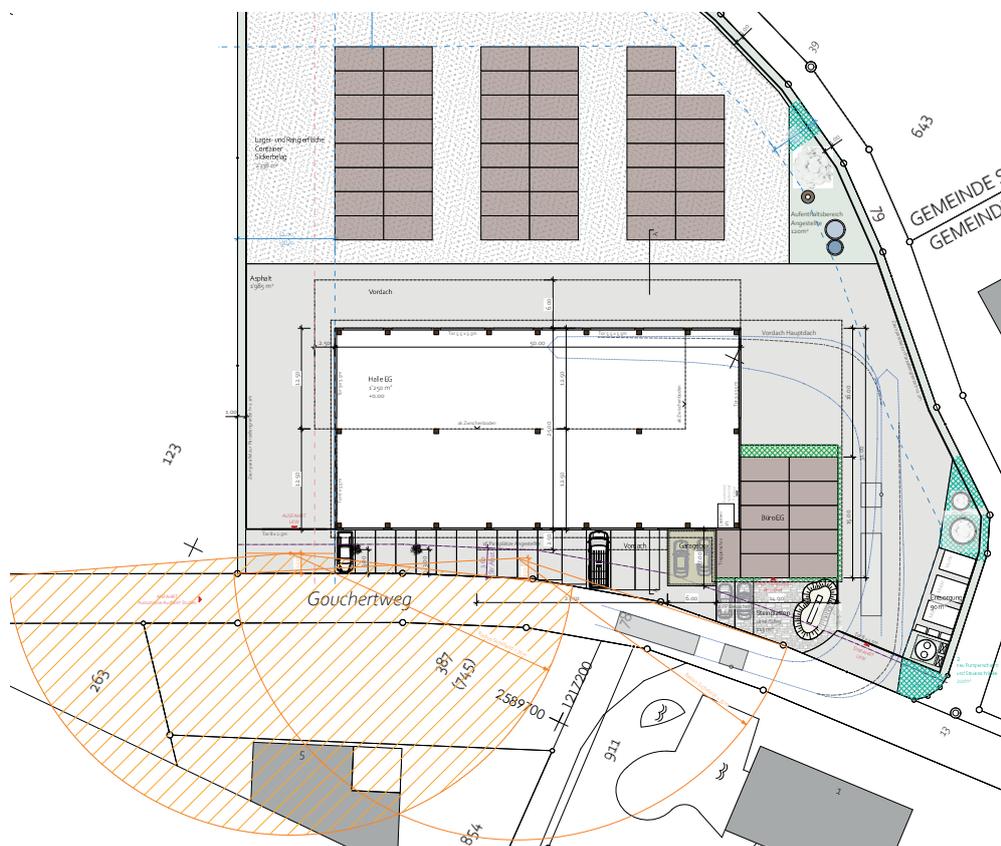
Gemäss ZPP ist ein Konzept zu erarbeiten, das die rationelle Erschliessung des Gebietes aufzeigt. Das nachfolgende Erschliessungskonzept zeigt auf, wie die ZPP resp. UeO Gouchert rationell ab den beiden Autobahnanschlüssen Studen und Lyss Nord erreicht werden kann. Da die Traglast der Brücke über den Binnenkanal beschränkt ist, ist die Erschliessung für den Schwerverkehr ausschliesslich von Norden her möglich.

Erschliessungskonzept



In der UeO wird zudem präzisiert, dass die Zufahrt zum Areal für jegliche Art Verkehr (Anlieferung, Zufahrt Mitarbeiter/innen und Kundschaft etc.) ab dem westlichen Ast des Gouchertwegs (Parzelle Nr. 78) erfolgen muss. Des Weiteren ist innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO ausreichend Platz für das Manövrieren von Lastwagen vorzusehen. Gefährliche Wendemanöver auf der öffentlichen Strasse sind zu vermeiden, da der benachbarte Fischereipark ein beliebtes Ausflugsziel für Familien ist.

Die Sichtbermen bei Ein- und Ausfahrt vom Areal auf den Gouchertweg sind eingehalten, wie der nachfolgende Planausschnitt aufzeigt.



Sichtzonen, Plan: Viola Steiner, ViArchitektur

2.8 Abstellplätze

Das vorhandene Grundwasser verunmöglicht die Anordnung der Parkplätze in einer Tiefgarage. Die oberirdische Parkierung ist im gesamten Aussenraum zugelassen und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Nicht überdeckte Parkplätze sind pro 3 Parkfelder mit einem hochstämmigen Baum (resp. einem Säulenbaum bei der Parkierung entlang des Gouchertwegs) zu bepflanzen.

2.9 Energie

Das neue Energiegesetz des Kantons Bern gibt vor, dass bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 Quadratmetern die Pflicht zur Sonnenenergienutzung besteht. Dabei muss mind. zehn Prozent der anrechenbaren Gebäudefläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgerüstet werden (Art. 31a KEnV).

Zudem kann gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG die Verpflichtung eingeführt werden, bestimmte erneuerbare Energieträger einzusetzen. Für den vorgesehenen Neubau ist die Nutzung von Umgebungswärme vorgesehen (Luft und/oder Grundwasser). Gemäss Kantonalem Energiegesetz KEnG ist *ein* eindeutig bestimmter Energieträger zu bestimmen, wenn der Einsatz erneuerbarer Energien vorgeschrieben werden soll. Dies ist für das vorgesehene Bauprojekt sehr einschränkend.

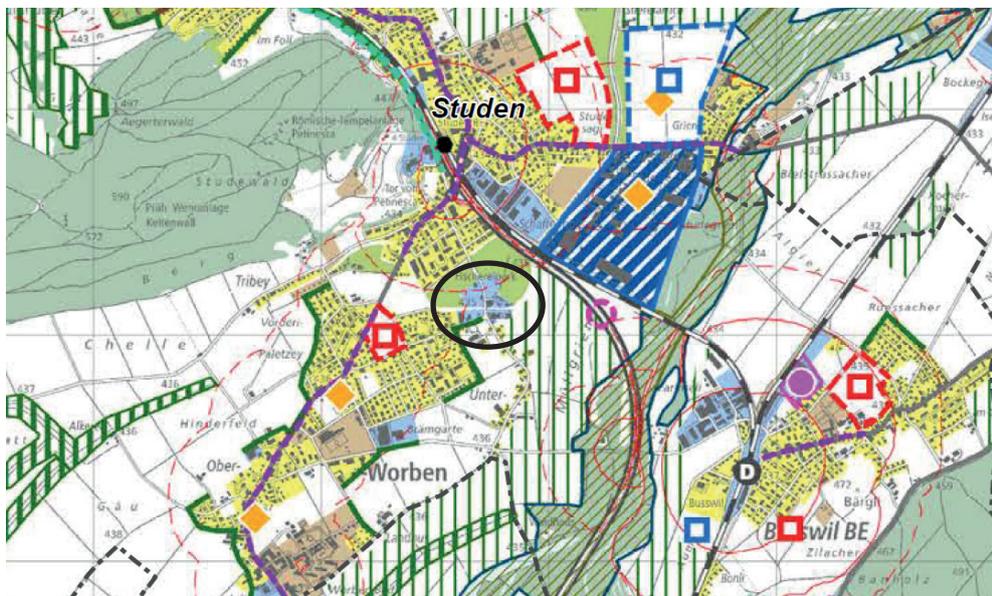
Holz als Energieträger ist für die Gemeinde Worben nicht sinnvoll, da Holz kaum in ausreichender Menge lokal zur Verfügung steht.

Da aufgrund der strengen Energiegesetzgebung der Einbau neuer Gas- oder Ölheizungen nur noch schwer umsetzbar ist, kann vorliegend auf eine zusätzliche Regelung verzichtet werden.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

3.1 Regionale Planung

Gemäss RGSK (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept) der Region "seeland.biel/bienne" befindet sich südöstlich des Areals ein Landschaftsschutzgebiet B sowie nördlich anschliessend an die UeO ein "siedlungsprägender Grünraum / Vernetzung". Beide Inhalte haben keine direkte Auswirkung auf die UeO, werden jedoch durch verschiedene Anforderungen betreffend Ökologie und Landschaftsbild in den Überbauungsvorschriften berücksichtigt.



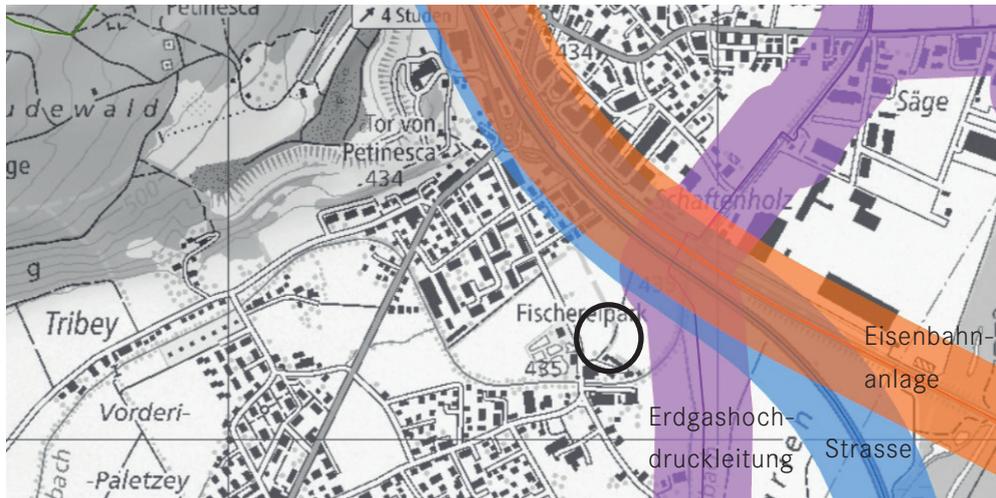
Auszug RGSK, neue UeO schwarz umrandet

3.2 Geschützte Ortsbilder (ISOS / Bauinventar)

Worben ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Auch das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege macht keine Aussage zum betroffenen Areal.

3.3 Störfallvorsorge

Der Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung in der Nähe tangiert das Areal nicht.



Auszug Geportal "Konsultationsbereiche Störfallverordnung", konsultiert am 3.7.23, neue UeO schwarz umrandet

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Die neue UeO wird für einen spezifischen Zweck verwendet, nämlich für die Lagerung und den Umbau von Containern. Diese werden mit Lastwagen angeliefert, gelagert, in der neuen Halle umgebaut und bis zum Abtransport wieder gelagert. Dazu sind einerseits eine grosse Werkhalle für den Umbau, andererseits beträchtliche Flächen für die Lagerung nötig. Um dem Anspruch der haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, wird eine minimale Baumassenziffer von $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt.

4.2 Landschaft, Ökologie

In beiden Gemeinden Worben und Studen ist kein Landschaftsschutz- oder -schongebiet und auch kein Wildwechsel betroffen. Der Binnenkanal mit seinem Gewässerraum (genehmigt) von 22 m hat keine direkten Auswirkungen auf die Überbauung. Der Ökologie wird im Rahmen der UeO-Vorschriften eine hohe Bedeutung beigemessen - so wie es in der ZPP bereits vorgespurt ist.

4.3 Verkehrserschliessung

Das Areal ist erschlossen und mittels Gemeindestrasse mit einer Breite von 6 m erreichbar (Gouchertweg). Vorgesehen ist eine direkte Zufahrt der Lastwagen ab (resp. zum) Anschluss an die A6 in Studen. Da es sich dabei nur um einen "3/4-Anschluss" handelt und keine Ausfahrt von Bern her besteht, muss auch die Zufahrt ab Lyss Nord via Hauptstrasse Worben / Bielstrasse und Gouchertweg berücksichtigt werden. Über die Unterworbenstrasse kann kein Lastwagenverkehr geführt werden, da die Brücke über den Binnenkanal nicht über die nötige Tragfähigkeit verfügt.

Das erwartete Verkehrsaufkommen ist sehr unregelmässig. Je nach Projekt kann es keine oder ein Dutzend Lastwagenfahrten pro Tag betragen. Zum Transport der Container sind 40-Töner notwendig.

Gouchertweg:

Die Fahrbahn ist für den Begegnungsfall LKW / PW bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ausreichend dimensioniert (lichte Breite gemäss VSS-Normen 5.70 m). Ein Begegnungsfall LKW / LKW hingegen verlangt eine lichte Breite von 6.20 m bei 20 km/h (resp. von 6.60 m bei 30 km/h), was hier nicht gegeben ist. Der Gouchertweg, der durch das zu Studen gehörende Wohnquartier führt, ist eine Tempo-30-Zone mit einzelnen Parkfeldern zur Breitenbeschränkung. In diesen Bereichen ist eine Kreuzung LKW / PW nur punktuell möglich.

Der Gouchertweg ist vielbegangener offizieller Schulweg der Gemeinde Studen. Die Verkehrsführung verlangt daher nach erhöhter Sorgfalt.

Nur der nördliche Teil profitiert von der öV-Gütekategorie D. Da es sich nicht um eine Neueinzonung handelt, hat dies aber keine direkten Auswirkungen.

4.4 Energie

Durch die Nutzung von Umgebungswärme stellen sich keine erhöhten Anforderungen an die Energielieferung.

4.5 Mehrwertabschöpfung

Es gilt das Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Worben vom Juni 2018. Da es sich weder um eine Neueinzonung, noch um eine Auf- oder Umzonung handelt, wird keine Mehrwertabschöpfung fällig.

4.6 Bebauungsverpflichtung

Seit der Revision des RPG im Jahre 2012 darf Nichtbauland nur noch dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, das Grundstück später aber nicht überbaut wird. Da es sich vorliegend nicht um eine Neueinzonung handelt, entfällt die Sicherstellung der Verfügbarkeit ("Bebauungsverpflichtung").

5. PLANERLASSVERFAHREN

5.1 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht vom 18. März 2025 bemängelt folgende (materiellen) Aspekte:

1) Es ist für den gesamten Wirkungsbereich eine minimale Überbauungsziffer festzulegen oder aber in einem Teilbereich ausschliesslich Lagernutzung zuzulassen.

Reaktion Planungsbehörde: Da mittel- bis langfristig auch der Lagerbereich überbaut werden könnte, wird eine minimale Baumassenziffer über die gesamte UeO festgelegt. Damit ist der Genehmigungsvorbehalt bereinigt.

2) Es fehlt das in der ZPP verlangte Erschliessungskonzept.

Reaktion Planungsbehörde: Wird im vorliegenden Erläuterungsbericht ergänzt. Damit ist der Genehmigungsvorbehalt bereinigt.

3) Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden soll, dann ist der Energieträger zu bestimmen. Die Vorgabe der Nutzung von Umgebungswärme entspricht nicht der Vorgabe eines eindeutig bestimmten Energieträgers, da Umgebungswärme aus Luft oder Grundwasser bezogen werden kann.

Reaktion Planungsbehörde: Auf die Vorgabe des Energieträgers wird verzichtet, durch das kantonale Energiegesetz ist der Einbau neuer Gas- oder Ölheizungen nur noch schwer umsetzbar. Das Projekt sieht nach wie vor die Nutzung von Umgebungswärme vor. Damit ist der Genehmigungsvorbehalt bereinigt.

4) Es ist aufzuzeigen, ob und inwiefern die Verkehrssicherheit (Sichtberme etc.) gewährleistet werden kann.

Reaktion Planungsbehörde: Die Sichtzonen werden im vorliegenden Erläuterungsbericht aufgezeigt und eingehalten. Damit ist der Genehmigungsvorbehalt bereinigt.

5.2 Öffentliche Auflage

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

5.3 Beschluss Gemeinderat

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

