



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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Worben
Hauptstrasse 19
3252 Worben

G.-Nr.: 2024.DIJ.5095

18. März 2025

Worben; Überbauungsordnung "Gouchert" zur ZPP Gouchertweg, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. März 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Gouchert» zur ZPP Gouchertweg mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan (UeP), 1:500 vom 22. Februar 2024
- Überbauungsvorschriften (UeV) vom 22. Februar 2024

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht vom 22. Februar 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Stellungnahme per E-Mail vom 24. März 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 8. April 2024
- Region Biel/Bienne Seeland, Stellungnahme per E-Mail (keine Bemerkungen) vom 12. April 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 18. April 2024
- Tiefbauamt Kanton Bern (TBA), Dienstleistungszentrum Fachbericht Strassenlärm vom 22. April 2024
- TBA, Langsamverkehr, Stellungnahme per E-Mail (keine Bemerkungen) vom 4. April 2024

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben

werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

2. Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gouchert» im Nordosten der Gemeinde Worben sieht die Erstellung einer Gewerbeüberbauung mit einer guten Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) «Gouchert» soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Betriebs im Bereich Containerbau/Modulbau geschaffen werden. Die UeO «Gouchert» soll Bereiche für eine Werkhalle sowie eine Lagerfläche festlegen und dabei eine möglichst hohe Flexibilität für den Gewerbebetrieb bieten, sowie gleichzeitig auch die ökologischen Vorgaben der ZPP umsetzen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO «Gouchert» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsplan (UeP)

Vermassung

Alle Festlegungen sind zu vermessen. Die Festlegungen sind vorliegend noch nicht genügend vermass. Dies ist nachzuholen. **GV**

Bereich für Parkplätze

Gemäss Erläuterungsbericht S. 16 soll ein Bereich für die Parkplätze im Überbauungsplan festgelegt werden. Nach Art. 10 der Überbauungsvorschriften (Aussenraumgestaltung) sind jedoch auf der ganzen Fläche der UeO Parkplätze möglich. Somit widerspricht der Erläuterungsbericht dem Überbauungsplan. Dies ist zu bereinigen. **GV**

4. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. 6 und 7	Art. 6 Abs. 1 regelt, dass im gesamten Wirkungsbereich Arbeitsnutzung zugelassen ist. Es wird in den UeV somit nicht zwischen den Nutzungen im Baubereich A und B unterschieden (Lediglich im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass im Baubereich A der Bau einer Werkhalle vorgesehen sei und der Baubereich B als Lagerfläche für Container etc. benötigt werde Ziff. 2.1). Art. 7 Abs. 4 regelt eine Überbauungsziffer von 0.5 für den Baubereich A, für den Baubereich B ist keine minimale Überbauungsziffer vorgeschrieben. Dies steht im Widerspruch zu Art. 6. Soll für den Baubereich B keine minimale Überbauungsziffer festgeschrieben werden, so ist in den UeV (wie bereits im Erläuterungsbericht) zu regeln, dass dieser Bereich nur
--------------	--

	als Lagerfläche benutzt wird, ansonsten ist auch für diesen Bereich eine Überbauungsziffer festzulegen. GV
Art. 10	Die Aussenraumgestaltung soll naturnah erfolgen. Es werden qualitative und quantitative Ziele gesetzt. Die Umgebung wird damit aufgewertet. H
Art. 11	<p>Art. 27 Abs. 10 des Gemeindebaureglements verlangt, dass ein Konzept zu erarbeiten ist, dass die rationelle Erschliessung des Gebietes aufzeigt. Art. 11 UeV regelt die Zufahrt und die Anlieferung zum Areal. Damit besteht ein Widerspruch zur ZPP, der zu bereinigen ist. Es liegt mit Art. 11 UeV kein Erschliessungskonzept vor, und auch in den weiteren Unterlagen ist nichts Dergleichen zu finden. Dies ist nachzuholen. GV</p> <p>Des Weiteren kann nicht von einer rationellen Erschliessung gesprochen werden, wenn, wie vorliegend, die Zufahrt/Erschliessung über einen grossen Bereich des Gouchertwegs erfolgen soll (für die Zufahrt ist ein sehr grosser Bereich festgesetzt). GV</p>
Art. 13 Abs. 2	<p>Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden soll, dann ist der Energieträger gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG zu bestimmen. Die Absicht dieser Bestimmung im KEnG besteht darin, dass Gemeinden basierend auf ihrem kommunalen Richtplan Energie oder anderweitiger Abklärungen, gebietsweise einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben können. Art. 13 Abs. 2 UeV schreibt die Nutzung von Umgebungswärme vor. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, dass Umgebungswärme sich aus Luft und Grundwasser speist. Dabei handelt es sich nicht um einen eindeutig bestimmten Energieträger.</p> <p>Art. 13 Abs. 2 f UeV ist so zu überarbeiten, dass je ein bestimmter, reichlich vorhandener Energieträger vorgeschrieben wird und die Priorisierung der Energieträger (Art. 4 Abs. 2 KEnV) eingehalten ist. GV</p> <p>Da der Einbau neuer Gas- oder Ölheizungen in Anbetracht der gewichteten Gesamtenergieeffizienz nur noch schwer umsetzbar ist, werden nahezu keine Neubauten mehr mit fossilen Heizungen ausgestattet. Das AUE erachtet es daher nicht als notwendig, den Einsatz von Luftwärmepumpen explizit vorzuschreiben. H</p>
Art. 13 Abs. 3	Gemäss kantonalem Geoportal liegt auf der Fläche der Gemeinde Worben nur eine kleine Fläche Wald. Daher stellt sich in Bezug auf Art. 13 Abs. 3 UeV die Frage, ob abgeklärt worden ist, dass Holz in ausreichender Menge lokal zur Verfügung steht. Durch die Vorschrift erneuerbarer Energieträger sollen in der Region reichlich vorhandene Energien genutzt werden. In der Überbauungsordnung sollte Holzenergie nur dann vorgeschrieben werden, wenn der Energieträger lokal sinnvoll nutzbar ist. H
Art. 13 Abs. 4	Der Absatz stellt eine Wiederholung übergeordneten Rechts dar und kann gestrichen werden. H

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist Aufgabe der zuständigen Planungsbehörde. Aktuell werden im Erläuterungsbericht keine Angabe zur Verkehrssicherheit gemacht. Es ist zumindest im Erläuterungsbericht darzulegen, ob und inwiefern vorliegend die Verkehrssicherheit (Sichtbermen etc.) gewährleistet ist. **GV**

6. Weitere Themen, Empfehlungen und Hinweise

6.1 Lärmimmissionen

Bauen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV)

Gemäss Überbauungsvorschriften gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Gemäss Fachbericht Strassenlärm vom 22. April 2024 sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) zu erwarten. **H**

Mehrverkehr auf dem bestehenden Strassennetz

Der Mehrverkehr (vorliegend 0-12 Fahrzeuge) darf gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage die IGW überschritten werden und die sanierungsbedürftige Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugen. Gemäss Fachbericht Strassenlärm vom 22. April 2024 sind diese Kriterien vorliegend erfüllt. **H**

6.2 Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Genehmigungsvorbehalte zur UeO «Gouchert». Das AWA weist in seinem Fachbericht vom 18. April 2024 auf verschiedene Punkte für das Baubewilligungsverfahren hin. **H**

6.3 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

6.4 Wassernutzung

Die Nutzung von öffentlichem Wasser bedarf einer Konzession. Eine Gebrauchswasserkonzession kann erteilt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen der Nutzung entgegenstehen. Zudem dürfen bestehende Wassernutzungen nicht beeinträchtigt werden. **H**

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

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

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

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

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

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte und Stellungnahmen

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Panorama AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen
- Intern: SAS, HOR, ADH