

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
IFF AG, Überschüttung Ost (Holzacher)

bestehend aus:

Überbauungsvorschriften

Überbauungsplan A (Endzustand) (Plan Nr. 10)

Überbauungsplan B (Etappierungsplan) (Plan Nr. 21)

Überbauungsplan C (Schnitte) (Plan Nr. 22)

Für den Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung gelten die Festlegungen der Überbauungsordnung „Kiesgrube IFF, Erweiterung Hölzlisacher“ von 1994 als aufgehoben

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Aufzuheben

Niederbipp, 5. August 2009

	Art. 1
Zweck	Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) „Überschüttung Ost (Holzacher)“ bezweckt, die Auffüllung (Überschüttung) und die Rekultivierung im Geltungsbereich (Überbauungsperimeter) unter Einhaltung der raumplanerischen, land- und waldwirtschaftlichen sowie ökologischen Ziele und Grundsätze sicherzustellen. Die Überbauungsordnung besteht aus den Überbauungsplänen A (Situation Endzustand), B (Etappierungsplan) und C (Schnitte) sowie den vorliegenden Überbauungsvorschriften.
	Art. 2
Geltungsbereich	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO-Perimeter) ist im Überbauungsplan A dargestellt.
	Art. 3
Stellung zur Bauordnung der Gemeinde	Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das jeweils gültige Baureglement und der jeweils gültige Zonenplan der Gemeinde Niederbipp.
	Art. 4
Regelungsinhalt	<p>¹ In der vorliegenden Überbauungsordnung werden verbindlich geregelt (siehe auch Überbauungspläne):</p> <ul style="list-style-type: none">• Wirkungsbereich (UeO-Perimeter)• Perimeter der Überschüttung• Grundsätze für den Betrieb• Art und Höhenlage der Überschüttung• Endgestaltung (mit Topografie)• Ausgestaltung und Abnahme der Rekultivierung von Landwirtschafts- und Waldflächen (insbesondere Bodenmächtigkeit)• Nachsorge und Folgenutzung der rekultivierten Flächen• Rodung und Wiederbewaldung• Grundsätze bezüglich Art und Ausmass der ökologischen Ersatz- und Ausgleichsflächen/-massnahmen• Umgang mit dem Boden (Bodenschutzmassnahmen)• Kompetenzen und Aufgaben der zuständigen Kommission <p>² Die weiteren Gesuchsunterlagen (Baugesuchsformulare, Grundbuchplan, Rodungsgesuch) und der Umweltverträglichkeitsbericht (inkl. technischem Projektbeschreibung) haben für die Überbauungsordnung erläuternden Charakter.</p>
	Art. 5
Zuständige Kommission	Zur Überwachung des bewilligungskonformen Betriebs und der überbauungsplankonformen Endgestaltung wird vom Gemeinderat eine Kommission eingesetzt. Die Zusammensetzung, Kompetenzen, Aufgaben und Tätigkeiten dieser Kommission sind in den Vorschriften der weiterhin geltenden Überbauungsordnung „Neubannbode“ (2005) festgehalten. Sie gelten auch für die Überschüttung im Perimeter der vorliegenden UeO.

Art. 6**Auffüllung**

¹ Die Überschüttung erfolgt in zwei Auffülletappen (I und II) gemäss Angaben im Überbauungsplan A. Im Bereich des „Reservates“ erfolgt im Rahmen des Unterhalts eine teilweise Auffüllung, wobei der ökologische Wert (mindestens) erhalten resp. gesteigert wird (vergleiche Art. 12).

² Für die Überschüttung wird ausschliesslich unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial verwendet. Die Betreiberin hat den Eingang des Materials sachgerecht zu kontrollieren und zu dokumentieren. Das Material ist so einzubauen, dass grossräumige Geländesetzungen vermieden werden.

³ Die Höhe der Überschüttung (Topografie im Endzustand) ist aus den Überbauungsplänen A (Endzustand) und C (Schnitte) ersichtlich, wobei das in diesen Plänen dargestellte rekultivierte Terrain (Höhenlinien) als Auffüllmaximum gilt und nicht überschritten werden darf. Von der maximalen Auffüllhöhe darf ausschliesslich im Bereich Reservat nach unten abgewichen werden.

Art. 7**Rekultivierungsziel**

Ziel der Rekultivierung ist die Wiederherstellung von landwirtschaftlich nutzbarem Boden und von Waldflächen sowie die Gestaltung der ökologischen Flächen.

Art. 8**Rekultivierung der Landwirtschaftsflächen**

¹ Die Bodenqualität der rekultivierten Landwirtschaftsflächen soll derjenigen vor dem Abbau entsprechen. Es soll eine Mächtigkeit von 80 cm Unterboden und 20 – 30 cm Oberboden (im gesetzten Zustand) erreicht werden. Die Rekultivierung hat nach dem neuesten Stand der Technik, gemäss der „FSK-Rekultivierungsrichtlinie für den fachgerechten Umgang mit Böden“ (Schweiz. Fachverband für Sand und Kies, 2001) zu erfolgen.

² Mittels geeigneter Ausbildung der Rohplanie und/oder einem angepassten Entwässerungsleitungsnetz ist eine genügende, funktionierende Drainage zu gewährleisten. Das kantonale Amt für Wasser und Abfälle (AWA) ist jeweils vorgängig über die Detailplanung der einzelnen Rekultivierungsetappen zu informieren.

³ Die Rohplanie ist zusammen mit der zuständigen Kommission (siehe Art. 5) abzunehmen, bevor mit dem Bodenaufbau begonnen wird. Die Abnahme des Bodenaufbaus hat stufenweise (Unter- und Oberboden) in Koordination mit dem AWA, Fachbereich Boden oder einer von ihr akzeptierten Fachperson zu erfolgen, welche beurteilt, ob die Rekultivierung fachgemäss erfolgt ist und ob das Land den Landwirten zur Nutzung zurückgegeben werden darf.

Art. 9**Nachsorge und Folgenutzung der Landwirtschaftsflächen**

¹ Der rekultivierte Boden ist über eine längere Zeitspanne zu überprüfen und allenfalls zu verbessern. Setzungen sind laufend auszugleichen. Die Nachsorge des rekultivierten Gebietes geht während den ersten 5 Jahren zu Lasten der Betreiberin (IFF AG), sofern die Bewirtschaftungsvorschriften gemäss „FSK-Rekultivierungsrichtlinie für den fachgerechten Umgang

mit Böden“ (Schweizerischer Fachverband für Sand und Kies, 2001) eingehalten sind (siehe Absatz 2). Nach Ablauf dieser 5 Jahre ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, worin allfällige Mängel und die Fristen für deren Behebung festzuhalten sind. Die Betreiberin (IFF AG) ist erst aus der Pflicht zu entlassen, wenn allfällige Mängel behoben oder unter Umständen nicht mehr behebbare Mängel abgegolten sind.

² Die Folgebewirtschaftung der rekultivierten Flächen richtet sich nach der „FSK-Rekultivierungsrichtlinie für den fachgerechten Umgang mit Böden“ (Schweizerischer Fachverband für Sand und Kies, 2001) und ist bewirtschafterverbindlich festzulegen.

² Die Bewirtschafteter sind frühzeitig beizuziehen und über ihre Rechte und Pflichten zu orientieren (Abgabe einschlägiger Merkblätter).

Art. 10

Wiederbewaldung: Rekultivierung, Nachsorge und Nutzung der Waldflächen

¹ Die Wiederbewaldungsfläche entspricht der Rodungsfläche und ist im Überbauungsplan A dargestellt. Die Rodung und Aufforstung erfolgen gemäss Rodungsgesuch, wobei die Aufforstung etappiert erfolgt (3 Etappen).

² Die „Richtlinien für die Aufforstung von Kiesgruben“ (FSK, 1991) sind anzuwenden. Die Mächtigkeit des aufzubauenden Waldbodens (Unterboden) soll total 150 cm betragen, wobei für die untersten 50 – 100 cm statt Unterboden allenfalls geeignetes „C-Material“ – d.h. Abdeckmaterial (Moräne) oder externes Aushubmaterial – verwendet werden kann (geeignet heisst: unverschmutzt, genügend durchlässig, durchwurzelbar, nicht zu tonig, gewisser Anteil an organischer Substanz, genug Skelett).

³ Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten Baum- und Straucharten nach Weisung der Waldabteilung 6 Burgdorf-Oberaargau in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin (Bürgergemeinde) und der Gemeinde.

⁴ Innerhalb des UeO-Perimeters (Wirkungsbereich der UeO) und in unmittelbarer Umgebung müssen invasive Neophyten bis zur Abnahme der Aufforstung nach Weisungen der Waldabteilung 6 auf Kosten der Betreiberin (IFF AG) bekämpft werden. Die Betreiberin nimmt regelmässige Kontrollen vor.

Art. 11

Erschliessung

¹ Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz während des Betriebszustands erfolgt wie bisher über das Kieswerkareal. Die Erschliessung des Perimeters „Überschüttung Ost (Holzacher)“ für den Auffüllbetrieb erfolgt ab Kieswerkareal über Baupisten (Anlieferung Schüttmaterial mit Lastwagen).

² Die Erschliessung des rekultivierten Wirkungsbereichs der UeO mit land- und forstwirtschaftlichen Wegen/Strassen im Endzustand ist im Überbauungsplan A dargestellt. Die Kosten für die Wiederherstellung sämtlicher Wege im Wirkungsbereich gehen zu Lasten der Bewilligungsnehmerin (IFF AG). Die landwirtschaftlichen Strassen/Wege bleiben im Eigentum der Flurgenossenschaft Niederbipp. Die Wege/Strassen für die forstwirtschaftliche Erschliessung sind Eigentum der Bürgergemeinde Niederbipp.

³ Während der Betriebsphase ist durch die Bewilligungsnehmerin (IFF AG) dafür zu sorgen, dass die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des UeO-Perimeters sowie angrenzend an diesen in zweckmässiger Weise (provisorisch) erreichbar sind. Nötigenfalls sind auf Kosten der Bewilligungsnehmerin Provisorien zu errichten.

Art. 12

Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen/-massnahmen

¹ Die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen im Endzustand sind aus dem Überbauungsplan A ersichtlich.

² Das bestehende „Reservat“ in der östlichen Ecke des UeO-Perimeters bleibt in seinem Wert (mindestens) erhalten, wobei im Rahmen des Unterhalts des Reservats eine teilweise Auffüllung („Anhebung“) erfolgt.

³ Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen obliegt bis auf weiteres der Bewilligungsnehmerin (IFF AG).

Art. 13

Umgang mit dem Boden

¹ Die bodenrelevanten Arbeiten und Vorgänge (Abtrag, Zwischenlagerung, Wiederauftrag des Bodens) und die Folgenutzung der rekultivierten Flächen haben nach der „FSK-Rekultivierungsrichtlinie für den fachgerechten Umgang mit Böden“ (Schweizerischer Fachverband für Sand und Kies, 2001) zu erfolgen.

² Für die allfällige Anlage von Bodendepots steht nordwestlich des Kieswerkareals eine Fläche (landwirtschaftlich genutzt, seit mehr als 10 Jahren rekultiviert) zur Verfügung (siehe Überbauungsplan A: „Reservefläche für Bodendepots“).

³ Die Bodenschutzmassnahmen werden im Umweltverträglichkeitsbericht (erläuterndes Dokument zur vorliegenden Überbauungsordnung) näher definiert.

Art. 14

Umweltschutz

¹ Beim Betrieb sind alle zumutbaren technischen und organisatorischen (betrieblichen) Massnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die Umwelt resp. die Bevölkerung zu minimieren (v.a. Luftreinhaltung und Lärmschutz).

² Die massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III sind einzuhalten. Lärmimmissionen des Überschüttungsbetriebs dürfen die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überschreiten. Die Lärmemissionen der gesamten Anlage (Werkareal, Gruben-/Auffüllbetrieb) sind soweit zu begrenzen, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt feststehen, dass übermässige Lärmeinwirkungen verursacht werden, so bleiben ergänzende oder verschärfte Lärmbegrenzungen vorbehalten.

Art. 15**Finanzielle Sicher-
stellung / Ersatz-
vornahme**

¹ Für die Erfüllung der Wiederherstellungspflicht leistet die Betreiberin gemäss Art. 33 BauV (kantonale Bauverordnung) die in der Gewässerschutzbewilligung (bewilligter Kiesabbau) festgelegte Sicherheit.

² Sofern die Bewilligungsnehmerin den Verpflichtungen der Überbauungsordnung nicht nachkommt, kann der Gemeinderat Niederbipp über die für eine Ersatzvornahme notwendigen Beträge aus diesem Fonds verfügen (Art. 34 BauV).

Art. 16**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung „Überschüttung Ost (Holzacher)“ tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Art. 17**Geltungsdauer**

¹ Die Vorschriften gelten für die Dauer der Aufschüttung sowie der Rekultivierung. Danach werden die nachstehenden Teilbereiche des Wirkungsbereichs der UeO (UeO-Perimeter) gemäss Überbauungsplan A folgenden Nutzungen zugeführt:

- Landwirtschaftszone
- Zone für Kiesaufbereitung

² Der Zeitpunkt, wann die Rekultivierung abgeschlossen und der Endzustand erreicht ist und somit die Überführung des gesamten UeO-Perimeters oder von Teilbereichen des UeO-Perimeters in die entsprechenden Nutzungszonen (Landwirtschaftszone, Zone für Kiesaufbereitung) erfolgen kann, wird auf Antrag der zuständigen Kommission vom Gemeinderat beschlossen. Dieser hat die Aufhebung der UeO resp. der Teilbereiche der UeO dem zuständigen Gemeindeorgan zum Entscheid vorzulegen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 58 ff BauG.

Art. 18**Aufhebung be-
stehender Vor-
schriften**

Für den Wirkungsbereich (Perimeter) der vorliegenden Überbauungsordnung „Überschüttung Ost (Holzacher)“ gelten mit deren Inkrafttreten die Festlegungen der Überbauungsordnung „Kiesgrube IFF, Erweiterung Hölzlisacher“ von 1994 als aufgehoben. Ausserhalb des UeO-Perimeters der UeO „Überschüttung Ost (Holzacher)“ gilt die UeO von 1994 weiterhin. Der im Anhang der UeO von 1994 enthaltene Vertrag zwischen Einwohnergemeinde Niederbipp und IFF AG gilt auch für den Perimeter der neuen UeO „Überschüttung Ost (Holzacher)“.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 15. Januar bis 9. Februar 2009

Vorprüfung vom 9. Juli 2009

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im Amtsanzeiger vom und vom

Öffentliche Auflage vom bis

Eingegangene Einsprachen:

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT Datum:

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE Datum:

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederbipp, den Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

Datum: