

**GENEHMIGUNG**

Kanton Bern  
 Einwohnergemeinden  
 Moosseedorf Münchenbuchsee Wiggiswil

**Überbauungsordnung «Golfpark Moossee»  
 Überbauungsplan 1:3000**

Die Überbauungsordnung besteht aus:  
 - Überbauungsplan 1:3000  
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen sind:  
 - Erläuterungsbericht  
 - Umweltverträglichkeitsbericht  
 - Baugesuch für die Spiel- und technischen Anlagen des Golfparks mit 27 Spielbahnen, einer Übungsanlage mit 6 Kurzbahnen, einem Abschlagplatz mit gedeckten Abschlagplätzen, offenen Wasserflächen, Blitzschutzunterstände sowie öffentliche Aufenthaltsflächen  
 - Baugesuch für den Parkplatz mit Anschluss an die Kantonsstrasse  
 - Baugesuch für den Werkhof (Greenkeeping)  
 - Wasserbaugesuche für die Renaturierung des Dorf- und des Kilchmattbachs  
 - generelles Baugesuch für das Golfhaus

Januar 2002

Bearbeitung

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination  
 Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern  
 Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60  
 e-mail: info@ecoptima.ch

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom 12. März 2001  
 Publikation im Amtsanzeiger vom 20. und 27. April 2001  
 Publikation im Amtsblatt vom 20. April 2001  
 öffentliche Auflage vom 20. April bis 21. Mai 2001

**Moosseedorf**

Einspracheverhandlungen keine  
 Erledigte Einsprachen 3  
 Unerledigte Einsprachen keine  
 Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2.4.2001  
 Geringfügige Änderung beschlossen am -4. Feb. 2002

Namens des Gemeinderates

P. Bill, Präsident P. Scholl, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Moosseedorf, 5. Feb. 2002  
 Der Gemeindegeschreiber

**Münchenbuchsee**

Einspracheverhandlungen 7. Dezember 2001  
 Erledigte Einsprachen 4  
 Unerledigte Einsprachen keine  
 Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2.4.2001

Namens des Gemeinderates

W. Bandi, Präsident M. Jörg, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Münchenbuchsee, 24. JAN. 2002  
 Der Gemeindegeschreiber

**Wiggiswil**

Einspracheverhandlungen -  
 Erledigte Einsprachen -  
 Unerledigte Einsprachen -  
 Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1.2.2001

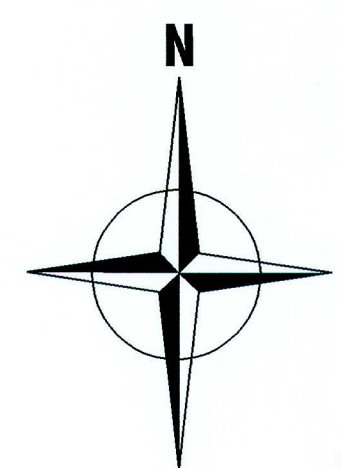
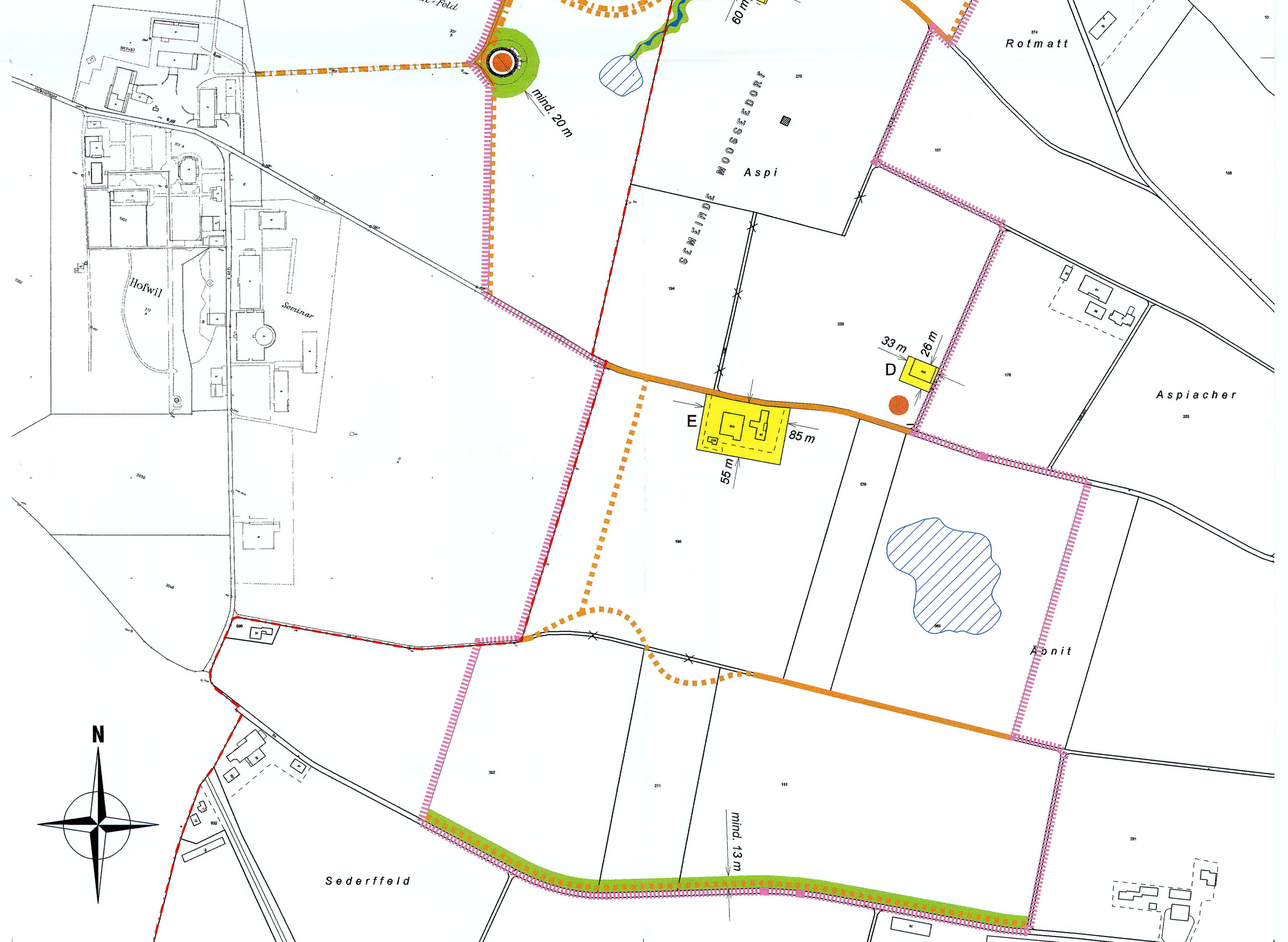
Namens des Gemeinderates

Th. Steffen, Präsident S. Stettler, Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Wiggiswil, 23.1.2002  
 Der Gemeindegeschreiber

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

19. Feb. 2002



Kanton Bern

Einwohnergemeinden

Moosseedorf Münchenbuchsee Wiggiswil

---

# Überbauungsordnung «Golfpark Moossee»

## Überbauungsvorschriften

In Moosseedorf Überbauungsvorschriften Nr. 25  
zur ZPP Nr. 17 „Golfpark Moossee“

mit Reglement der Golfpark-Kommission und  
Pflegerglement (Anhang)

*Die Überbauungsordnung besteht aus:*

- Überbauungsplan 1:3000
- Überbauungsvorschriften

*Weitere Unterlagen sind:*

- Erläuterungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Baugesuch für die Spiel- und die technischen Anlagen des Golfparks mit 27 Spielbahnen, einer Übungsanlage mit 6 Kurzbahnen, einem Abschlagplatz mit gedeckten Abschlagplätzen, offenen Wasserflächen, Blitzschutzunterständen sowie öffentlichen Aufenthaltsflächen
- Baugesuch für den Parkplatz mit Anschluss an die Kantonsstrasse
- Baugesuch für den Werkhof (Greenkeeping)
- Wasserbaugesuche für die Renaturierung des Dorf- und des Kilchmattbachs
- Generelles Baugesuch für das Golfhaus

Februar 2002

AX 993

---

Bearbeitung

**ecoptima**

AG für rechtlich-technische Projektkoordination  
Spitalgasse 34 Postfach 5965 3001 Bern  
Tel. 031 312 50 21 Fax 311 67 60  
e-mail: info@ecoptima.ch

## Inhaltsverzeichnis

Überbauungsvorschriften .....	3
I. Allgemeines .....	3
II. Nutzung .....	3
III. Gestaltung .....	5
IV. Erschliessung .....	7
V. Umweltschutz.....	8
VI. Aufsicht und Betrieb.....	10
VII. Verfahrens- und Schlussbestimmungen .....	111
Genehmigungsvermerke .....	123
ANHANG.....	1
Reglement der Golfpark-Kommission (Art. 19).....	1
Pflegereglement (Art. 9) .....	4

## Überbauungsvorschriften

### I. Allgemeines

#### Grundlagen und Zweck

##### Art. 1

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung «Golfpark Moossee» (UeO) stützt sich auf die jeweiligen ZPP «Golfpark» und die Grundordnungen der Gemeinden Moosseedorf, Münchenbuchsee und Wiggiswil.

<sup>2</sup> Die UeO regelt die Nutzung für eine die Gemeindegrenzen übergreifende öffentliche Golfanlage mit 27 Spielbahnen und Übungsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Infrastrukturen. Dabei sind die Landschaft und die Gewässer zu vernetzen und ökologisch aufzuwerten sowie die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

#### Wirkungsbereich

##### Art. 2

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan 1:3000 mit einer rot strichlierten Signatur umrandete Gebiet.

### II. Nutzung

#### Art der Nutzung

##### Art. 3

Baubereich A

<sup>1</sup> Im Baubereich A sind ein Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop, Garderoben, Büros, Ausbildungsräume und die für den Golfbetrieb notwendigen Anlagen sowie ein öffentlich zugänglicher Kinderspielpplatz zulässig.

Baubereich B

<sup>2</sup> In den Baubereichen B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> sind mindestens einseitig offene Abschlagunterstände mit entsprechenden Einrichtungen sowie im Baubereich B<sub>2</sub> zusätzlich ein geschlossener Geräte- und Schulungsraum zulässig.

Baubereich C–E

<sup>3</sup> Die Baubereiche C–E sind für Werk- und Unterhaltsgebäude sowie für die Materiallagerung bestimmt. Im Baubereich C<sub>1</sub> können zudem eine Wasch- und eine Betankungsanlage errichtet werden. Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen C<sub>1</sub> und E können im vorhandenen Volumen zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgebaut werden.

Baubereich F

<sup>4</sup> Der Baubereich F ist für die Zufahrt zum Golfpark und die Besucher-Autoabstellplätze bestimmt.

**Anlagen ausserhalb der Baubereiche**

**Art. 4**

1 Ausserhalb der Baubereiche sind Spielanlagen des Golfplatzes und die dazu gehörenden technisch bedingten Bauten und Anlagen wie Wege, Brücken, Gewässer, 2 Speicherseen mit je einer Pumpanlagen mit Gebäude, Leitungen, öffentliche Anlagen etc. sowie Blitzschutzunterstände mit maximal 10 m<sup>2</sup> und einzelne Toilettenanlagen mit maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Ökologische Ausgleichsflächen

2 Auf mindestens 1/3 der Gesamtfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) anzulegen. Der Nachweis ist mit dem Baugesuch für die Golfspielanlagen zu erbringen.

**Mass der Nutzung**

**Art. 5**

Baupolizeiliche Masse

1 In den Baubereichen gelten folgende maximalen baupolizeilichen Masse:

Baubereich	GH	GL	GT	FH
<b>A Golfhaus</b>	7.00 m <sup>1</sup>	50.00 m	frei	12.00 m
<b>B<sub>1</sub> Golfodrom *</b>	5.00 m	50.00 m	8.00 m	7.00 m
<b>B<sub>2</sub> Golfodrom</b>	5.00 m	40.00 m	18.00 m	7.00 m
<b>C<sub>1</sub> Werkhof</b>	7.50 m	45.00 m	30.00 m	12.00 m
<b>C<sub>2</sub> Lager * / **</b>	6.00 m	20.00 m	12.00 m	7.00 m
<b>D Werkhof</b>	7.00 m	25.00 m	20.00 m	10.00 m
<b>E Werkhof</b>	7.50 m	35.00 m	25.00 m	12.00 m
<b>F Parkplatz</b>	—	—	—	—

GH = Gebäudehöhe    GT = Gebäudetiefe    \* = Gebäude mind. einseitig offen  
GL = Gebäudelänge    FH = Firsthöhe        \*\* = *geschlossene Silos gestattet*  
1) gemessen ab EG-Kote gemäss Überbauungsplan

Technisch bedingte Aufbauten

2 Über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nur technisch bedingte Gebäude- und Anlageteile zugelassen. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 3 m überragen.

Vordächer

3 Frei tragende Vordächer, Rampen etc. dürfen die Baubereiche um maximal 1.2 m überragen. Vorbehalten bleiben die Strassen- und Gewässerabstandsvorschriften.

Lärmempfindlichkeitsstufe

4 Im ganzen Perimeter der UeO gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### III. Gestaltung

Golfspielflächen

#### Art. 6

<sup>1</sup> Für die Anlage und Gestaltung der Golfspielflächen gelten die Richtlinien des Amtes für Gemeinden und Raumordnung "Grundlagen und Kriterien für die Realisierung von Golfplätzen im Kanton Bern".

Architektonische Gestaltung

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Anzustreben sind schlichte Bauformen. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden, z.B. zur Energiegewinnung.

Dachbegrünung

<sup>3</sup> Nicht begehbare Flachdächer über 40 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

<sup>4</sup> Die für das allgemeine Publikum öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sind, ausgenommen die Golfspielanlagen, behindertengerecht auszuführen.

**Grünfläche /  
Gewässerraum**

#### Art. 7

<sup>1</sup> Die Grünflächen und der Gewässerraum sind örtlich festgelegte ökologische Ausgleichsflächen, die an die Flächen gemäss Art. 4 Abs. 2 angerechnet werden. Sie sind als ökologisch wertvolle Zonen zu gestalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> Die Grünflächen entlang des Urtenenkanals sowie der ausgedolten Fliessgewässer sind Bestandteil des Gewässerraums. Sie dienen der Gewässerrenaturierung.

Gewässerrenaturierung

<sup>3</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Gewässerabschnitte sind zusammen mit dem Bau der Golfspielanlagen zu renaturieren. Die Renaturierung des Urtenen-Kanals obliegt den Wasserbaupflichtigen und setzt den Erlass eines Wasserbauplans voraus.

Bereich offene Gewässer

<sup>4</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für offene Gewässer sind für die Errichtung von Teichen, Feuchtzonen und die erforderlichen Speicherseen für die Bewässerung der Golfanlagen bestimmt. Die Teiche und Feuchtzonen sind naturnah zu gestalten und so weit möglich mit den Fliessgewässern zu vernetzen.

**Terraingestaltung**

#### Art. 8

<sup>1</sup> Die Spielflächen und die Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Reliefformen zu orientieren. Geländeänderungen sind so vorzunehmen, dass die Weiträumigkeit und weiche Landschaftsformen mit sanften Übergängen erhalten bleiben.

Erdarbeiten	<p>2 Erdbewegungen und Umschichtungen des gewachsenen Bodens sind auf die golftechnisch erforderlichen Massnahmen im Bereich der Spielbahnen, auf Bauten und Plätze sowie auf Teile der ökologischen Ausgleichsflächen und die zu renaturierenden Gewässerabschnitte zu beschränken. Es ist ein Massenausgleich innerhalb des Golfplatzes anzustreben.</p>
<b>Begrünung</b>	<b>Art. 9</b>
Baumbepflanzung	<p>1 Zur Erhaltung der offenen Landschaft sind Bäume im Bereich der Spielanlagen zurückhaltend einzusetzen. In der Nähe von Hochbauten ist eine dichtere Bepflanzung zulässig. Der Besucherparkplatz ist angemessen zu bepflanzen. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p>
Bepflanzungsplan	<p>2 Für Bäume und Sträucher im Bereich der Golfspielanlagen sowie für die Grün- und Ausgleichsflächen hat die Golfplatzbetreiberin mindestens einen Monat vor Beginn der Pflanzarbeiten einen Bepflanzungsplan vorzulegen.</p>
Pflegereglement	<p>3 Der Unterhalt der Grünanlagen richtet sich nach dem Pflegereglement im Anhang.</p>
<b>Umgebungsgestaltungsplan</b>	<b>Art. 10</b>
	<p>1 Innerhalb der Baubereiche ist für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebung ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen.</p>
	<p>2 Aus dem Umgebungsgestaltungsplan müssen mindestens ersichtlich sein:</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.</li><li>b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten (interne Verkehrsführung).</li><li>c) Die Gestaltung und Ausstattung der Aussenaufenthaltsbereiche.</li><li>d) Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen.</li><li>e) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.).</li></ul>

## IV. Erschliessung

### Strassenanschluss / öffentliche Wege

Zu- und Wegfahrt

#### Art. 11

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Golfplatz hat ausschliesslich über den Anschluss Lyssstrasse zu erfolgen. Mit einer geeigneten Signalisation ist dafür zu sorgen, dass der Besucherverkehr hauptsächlich über die Kantonsstrasse und die A6 erfolgt. Die Verkehrsführung ist durch betriebliche Anordnungen und durch flankierende Massnahmen auf dem umliegenden Strassennetz zu unterstützen.

<sup>2</sup> Der Anschluss an die Lyssstrasse ist bis zur Eröffnung der ersten Anlagen zu erstellen. Die Abstellplätze können etappenweise erstellt werden.

Fuss-, Rad- und Fahr-  
wege

<sup>3</sup> Die öffentlichen Fuss-, Rad- und Fahrwege dienen auch als Erholungsanlagen. Sie sind etappenweise zusammen mit den Golfanlagen zu erstellen. Soweit erforderlich, sind die Wege im UeO-Perimeter für die Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Bau öffentlicher Wege

<sup>4</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Wege sind durch die Golfplatzbetreiberin zu erstellen. Spazierwege sollen 1.5–2.0 m, Flurwege mindestens 2.5 m breit sein und müssen, ausgenommen die Zufahrten zum Werkhof und zum Golfhaus, mit einem Naturbelag versehen werden. Bestehende, im Überbauungsplan bezeichnete Wege, werden nach der Realisierung neuer Wege aufgehoben.

Bauabstand von Strassen  
und Wegen

<sup>5</sup> Von der Mühlestrasse, der Hofwilstrasse der Seerosenstrasse und der Seedorffeldstrasse ist für Hochbauten ein Bauabstand von 3.6 m, von den internen Fuss-, Wander- und Radwegen mind. 2.0 m einzuhalten.

### öffentliche Aufent- haltsflächen

#### Art. 12

<sup>1</sup> Die Aufenthaltsflächen gemäss Überbauungsplan dienen der Allgemeinheit. Sie sind mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche und Sitzbänken auszustatten. Weitere 7–8 Sitzbänke sind an geeigneten Stellen entlang der öffentlichen Wege aufzustellen. Diese Einrichtungen sind zusammen mit dem Golfplatz zu realisieren.

<sup>2</sup> Die Schlittelmöglichkeiten am Gotthardweg sind zu erhalten.

Abstellplätze  
Auto

#### Art. 13

<sup>1</sup> Für die Golfanlage mit Restaurant können maximal 300 Autoabstellplätze erstellt werden. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für die Anlieferung, für Betriebsfahrzeuge und für das Personal. Die Besucher-Autoabstellplätze sind im Baubereich F anzulegen.



2 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze wird im Baugesuch resp. im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Besucherabstellplätze sind zu bewirtschaften. Die Golfplatzbetreiberin hat zu diesem Zweck auf die Inbetriebnahme der Anlage ein Bewirtschaftungskonzept vorzulegen.

Velo und Mofa

3 Die Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas beträgt mindestens 1/7 der bewilligten Autoabstellplätze. Sie sind in der Nähe der Eingänge zum Clubhaus/Restaurant zu erstellen. Davon sind mindestens 1/3 zu überdachen.

**Ver- und Entsorgung**

**Art. 14**

1 Bei den bestehenden Anlagen der Ver- und Entsorgung im Bereich des Golfplatzes handelt es sich um Anlagen der Basis- und Detailerschliessung gemäss Art. 106 Abs. 2 BauG. Diese sind soweit erforderlich durch die Golfplatzbetreiberin anzupassen. Sie verbleiben im Eigentum der bisherigen Werkeigentümer.

2 Bei allen übrigen Anlagen handelt es sich um Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG, die von der Golfplatzbetreiberin erstellt und unterhalten werden müssen.

3 Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Sperrgut etc.) erfolgt, soweit im Infrastrukturvertrag nicht anders geregelt, durch die jeweilige Standortgemeinde.

**V. Umweltschutz**

**Gewässerschutz**

**Art. 15**

Abwasser

1 Sauberes Meteorwasser und Drainagewasser ist zu versickern oder in Biotope resp. Teiche mit Retentionsfunktion zu leiten.

2 Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern und deren Abwässer in die Kanalisation geleitet werden müssen, sind sickerfähig zu gestalten. Oberflächenwasser muss soweit möglich zur diffusen (flächigen) Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Be- Und Entwässerung

3 Die Be- und Entwässerung der Golfanlagen hat möglichst in geschlossenen Kreisläufen zu erfolgen.

4 Die Entwässerung der Spielflächen ist so einzurichten, dass kein pestizidhaltiges oder nährstoffreiches Drainagewasser in Grund- oder Oberflächengewässer gelangen kann.

## Hilfsstoffe

<sup>5</sup> Hilfsstoffe, (z.B. Dünger, Pflanzenbehandlungsmittel und Pestizide) sind sparsam einzusetzen. Massgebend ist die Stoffverordnung. Im Bereich drainierter Anlageteile, die intensiv bewässert und gedüngt werden, sind einzelne Messvorrichtungen einzubauen. Über den Einsatz von Hilfsstoffen ist Buch zu führen.

<sup>5</sup> Auf den ökologischen Ausgleichsflächen dürfen keine Hilfsstoffe eingesetzt werden.

## Wasserbezug

### Art. 16

<sup>1</sup> Der Wasserbezug für die Bewässerung der Golfanlagen erfolgt aus dem Grossen Moossee und gefassten Quellen. Die bestehenden Wasserbezüge der bisherigen Nutzer müssen gewährleistet bleiben.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Konzessionsgesuchs zur Wasserentnahme aus dem Moossee ist der Nachweis zu erbringen, dass mit den vorgesehenen Speicherseen auch während längeren Trockenperioden von bis zu 4 Wochen genügend Wasser vorhanden ist.

## Bodenschutz

### Art. 17

<sup>1</sup> Die biologisch aktiven Bodenschichten sind nach den jeweils geltenden fachtechnischen Richtlinien des Fachverbandes für Sand und Kies (FSK) zu behandeln. Sie sind soweit nötig zwischenzulagern und für die Neugestaltung zu verwenden. Sie dürfen nicht weggeführt werden.

<sup>2</sup> Abtrag und Neugestaltung sind nach Möglichkeit so zu koordinieren, dass sich eine Zwischenlagerung erübrigt. Sofern dies nicht möglich ist, sind der Ober- und der Unterboden zur Wiederherstellung des Geländes nach einer allfälligen Einstellung des Golfbetriebes getrennt und locker zwischenzulagern. Die Anlage der Depots ist so zu dokumentieren, dass eine Wiederherstellung möglich ist.

<sup>3</sup> Die Folgebewirtschaftung neu gestalteter Flächen, die nicht unmittelbar dem Golfsport oder als extensiv begrünte Ausgleichsfläche dienen, hat sich nach den Merkblättern «Folgebewirtschaftung rekultivierter Flächen» zu richten.

## Fischerei-Rechte

### Art. 18

Die Fischerei-Rechte an sämtlichen Gewässern innerhalb des UeO-Perimeters stehen dem Kanton zu, es sei denn, private Rechte können nachgewiesen werden.

**Energie**

**Art. 19**

Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Dabei ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Bauherrschaft ein Konzept vorlegen, aus welchem hervorgeht, welche Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

**VI. Aufsicht und Betrieb**

**Golfpark-Kommission**

**Art. 20**

<sup>1</sup> Für den Vollzug der UeO und zur Gewährleistung der Information sowie für die Überwachung des Betriebs und der Pflege der Anlage innerhalb der verbindlichen Vorgaben der UeO wird durch die Gemeinde Münchenbuchsee eine begleitende Golfpark-Kommission eingesetzt.

<sup>2</sup> In der Golfpark-Kommission sind die Standortgemeinden Moosseedorf, Münchenbuchsee und Wiggiswil mit je einem und die Golfparkbetreiberin mit zwei Mitgliedern vertreten. Die Vertretung der Standortgemeinden wird durch die Gemeinderäte bestimmt. Der Golfpark-Kommission gehört ausserdem eine unabhängige, ökologisch ausgebildete Fachperson an.

<sup>3</sup> Die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen der Golfpark-Kommission werden in einem Pflichtenheft (Reglement der Golfpark-Kommission) umschrieben. Dieses bildet integrierenden Bestandteil der UeO und kann nur mit Zustimmung der betroffenen Gemeinden und nach Anhörung der kantonalen Fachstellen geändert werden.

**Betrieb**

**Art. 21**

<sup>1</sup> Der Golfplatz ist als Publikumsanlage und das Restaurant ist öffentlich zu betreiben. Die Spielanlagen dürfen grundsätzlich nicht eingezäunt werden.

**Sicherheit**

<sup>2</sup> Die Betreiberin sorgt mit baulichen und organisatorischen Massnahmen für einen sicheren Betrieb der Anlagen. Namentlich ist dafür zu sorgen, dass die Benützung der öffentlichen Wege und der Aufenthaltsflächen auch während dem Spielbetrieb gefahrlos erfolgen kann.

**Schutzzäune**

<sup>3</sup> Schutzzäune längs der Spielbahnen sind zurückhaltend einzusetzen und müssen mindestens 1 m über Boden offen sein. Sie sind bei genügend hohem Bewuchs wieder zu entfernen.

- Beleuchtung** 4 Die Golfspielbahnen dürfen grundsätzlich nicht beleuchtet werden. Eine Platzbeleuchtung ist jedoch im Bereich des Golfodroms gestattet. Die Beleuchtung ist auf die ortsübliche Zeit für offene Spielfelder zu beschränken.
- Unterhalt** 5 Der Unterhalt der Golfanlagen ist so zu gestalten, dass das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung respektiert wird. An Sonntagen vor 06.00 Uhr und nach 20.00 Uhr sind Unterhaltsarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Auf die angrenzenden Wohngebiete ist Rücksicht zu nehmen.

## VII. Verfahrens- und Schlussbestimmungen

### Fruchtfolgeflächen

#### Art. 22

Im Perimeter der Überbauungsordnung *werden* mindestens 65 ha als Fruchtfolgeflächen erhalten und können bei Bedarf ohne erheblichen Aufwand (Notrecht des Bundes) für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden. Die genaue Lage und Abgrenzung der allenfalls zu rekultivierenden Flächen sind dannzumal mit den zuständigen Fachstellen (Landwirtschaft und Naturschutz) festzulegen.

### Aufgabe der Golfanlagen

#### Art. 23

1 Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, ist die Anlage durch die Betreiberin abzurechen und das Gelände soweit möglich in die Landwirtschaftszone zurück zu führen und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit einem entsprechenden Wegnetz wieder herzustellen. Der flächenmässige Umfang des Rückbaus ist im dannzumaligen Zeitpunkt durch die zuständigen Behörden festzulegen.

2 Die Erfüllung der Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht ist durch die Betreiberin und allfällige Rechtsnachfolger auf geeignete Art und Weise vertraglich sicherzustellen. Diese Verpflichtung ist dem GSA/Abt. Stoffe und Bodenschutz innert 30 Tagen ab Eröffnung des Bauentscheides vorzulegen.

### Vertragliche Sicherstellung

#### Art. 24

1 Der Vollzug der UeO, insbesondere die Planung, Ausführung, Finanzierung und der Unterhalt der Erschliessungsanlagen sind soweit notwendig in einem Vertrag zwischen den Standortgemeinden, resp. den Wasserbaupflichtigen und der Golfparkbetreiberin zu regeln.

<sup>2</sup> In diesem Vertrag sind auch die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sowie die Zuständigkeiten in den Bereichen Brandbekämpfung, Strassensignalisation, Abfallentsorgung etc. festzulegen. Der Vertrag bildet integrierenden Bestandteil der UeO und muss vor der Beschlussfassung der UeO unterzeichnet sein.

### **Inkrafttreten**

#### **Art. 25**

Die UeO tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. März 2001

Publikation im fraubrunner anzeiger vom 20. + 27. April 2001

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 20. April 2001

öffentliche Auflage vom 20. April bis 21. Mai 2001

### Moosseedorf

Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. April 2001

Namens des Gemeinderates

Peter Bill, Gemeindepräsident

Peter Scholl, Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Moosseedorf, ..... - 5. Feb. 2002 Der Gemeindeschreiber

### Münchenbuchsee

Einspracheverhandlungen	7. Dezember 2001
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. April 2001

Namens des Gemeinderates

Walter Bandi, Gemeindepräsident

Martin Jörg, Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, ... 24. JAN. 2002 Der Gemeindeschreiber

**Wiggiswil**

Einspracheverhandlungen —  
Erledigte Einsprachen —  
Unerledigte Einsprachen —  
Rechtsverwahrungen —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Februar 2001

Namens des Gemeinderates



Th. Steffen, Gemeindepräsident



S. Stettler, Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiggiswil, 23.1.02 Die Gemeindeschreiberin



**Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und  
Raumordnung**

19. Feb. 2002



## ANHANG

### Reglement der Golfpark-Kommission (Art. 20)

#### Zusammensetzung

##### Art. 1

Die Golfpark-Kommission mit Sitz in Münchenbuchsee, besteht aus je einer Vertretung der drei Standortgemeinden, zwei Vertretungen der Golfparkbetreiberin und aus einer unabhängigen, ökologisch ausgebildeten Fachperson (ständige stimmberechtigte Mitglieder). Die Golfpark-Kommission zieht zur Erfüllung ihrer Aufgaben bei Bedarf weitere Sachverständige bei.

#### Konstitution

##### Art. 2

Den Vorsitz in der Golfpark-Kommission führt abwechslungsweise die Vertretung einer Standortgemeinde. Das Sekretariat der Golfpark-Kommission führt die Golfparkbetreiberin. Im weiteren konstituiert sich die Golfpark-Kommission selbst.

#### Einberufung

##### Art. 3

Die Golfpark-Kommission tritt auf Einladung des Präsidenten oder der Präsidentin, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens 1 mal jährlich zusammen. Jedes Mitglied hat ausserdem das Recht, in dringenden Fällen, die Einberufung einer Sitzung zu verlangen. Die Einladung mit Traktandenliste erfolgt in der Regel mindestens 14 Tage im voraus.

#### Rahmen

##### Art. 4

Die Golfpark-Kommission hält sich bei der Ausübung ihrer Tätigkeit an den mit der Überbauungsordnung und mit den erteilten Bewilligungen festgelegten verbindlichen Rahmen. Sie sorgt insbesondere dafür,

- dass die Grösse der vorgesehenen ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen von mindestens 1/3 der Gesamtfläche eingehalten wird;
- dass der Einsatz von Hilfsstoffen den Bestimmungen der Fischerei- und Gewässerschutzgesetzgebung entspricht;
- dass die öffentlich zugänglichen Bereiche gepflegt und möglichst sicher benutzt werden können;
- dass die Gestaltung der Anlage auch längerfristig dem offenen Charakter der Landschaft Rechnung trägt;
- dass die von den Berichterstattern im Rahmen des UV-Berichts vorgeschlagenen "weitergehenden Massnahmen" zur Verminderung der Umweltbelastung zum Tragen kommen;



- dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohngebiete (nachts und über die Mittagszeit) Rechnung getragen wird.

## Aufgaben

### **Art. 5**

Der Golfpark-Kommission obliegen im Rahmen von Art. 5 dieses Reglements insbesondere folgende Aufgaben:

- Sie stellt die gegenseitige Information zwischen der Golfparkbetreiberin, den Gemeindebehörden sicher.
- Sie überwacht die Einhaltung der Bestimmungen der Überbauungsordnung sowie aller weiteren mit dem Bau und Betrieb verbundenen Bedingungen und Auflagen.
- Sie überwacht die Einhaltung des Pflegereglements.
- Sie genehmigt den Bepflanzungsplan (Art. 9 Abs. 2 UeV) und den Pflegeplan (Art. 4 Pflegereglement)
- Sie veranlasst die ökologischen Erfolgskontrollen (Art. 5 Pflegereglement).
- Sie überwacht die Einhaltung der Massnahmen der Parkplatz-Bewirtschaftung (Art. 13 Abs. 2 UeV).
- Sie koordiniert die verkehrlenkenden Massnahmen des Golfverkehrs (Art. 11 Abs. 1 UeV), prüft deren Wirksamkeit und stellt Antrag zu Handen der Gemeinden.
- Sie behandelt allfällige Reklamationen im Zusammenhang mit dem Golfparkbetrieb, die durch die Betreiberin nicht selbständig erledigt werden. Falls nötig, leitet sie diese an die zuständigen Behörden weiter.

## Beschlussfassung

### **Art. 6**

Die Golfpark-Kommission ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der ständigen Mitglieder anwesend ist und die Gemeinden und die Golfparkbetreiberin wenigstens durch je ein Mitglied vertreten sind.

Die Golfpark-Kommission fasst ihre Beschlüsse einstimmig. Kommt kein einstimmiger Entscheid zustande, wird das Geschäft zur Beschlussfassung an die örtlich und sachlich zuständige Behörde weitergeleitet.

Wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht, können Beschlüsse auch auf dem Zirkulationsweg gefasst werden.

Protokollführung

**Art. 7**

Über die Verhandlungen der Golfpark-Kommission ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten oder der Präsidentin und vom Sekretär oder der Sekretärin unterzeichnet wird.

Die Standortgemeinden und das Amt für Gemeinden und Raumordnung (zuhanden der betroffenen Fachstellen) werden je mit einem Protokoll bedient.

Akteneinsichtsrecht/  
Betretungsrecht

**Art. 8**

Die Golfparkbetreiberin legt den Kommissionsmitgliedern die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Unterlagen zur Einsicht vor.

Soweit notwendig, haben die Mitglieder der Golfpark-Kommission überdies jederzeit das Recht, nach vorheriger Benachrichtigung der Golfparkbetreiberin die Golfanlagen zu betreten.

Reglementsänderungen

**Art. 9**

Dieses Reglement bildet integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung «Golfpark Moossee» und kann nur mit Zustimmung der betroffenen Gemeinden und nach Anhörung der kantonalen Fachstellen geändert werden.

Auflösung

**Art. 10**

Die Tätigkeit der Golfpark-Kommission ist bis zur Aufgabe des Golfparks und dessen Wiederherstellung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung befristet.

Die Auflösung erfolgt durch einstimmigen Beschluss der Gemeinderäte der drei Standortgemeinden.

## **Pflegereglement (Art. 9)**

### Zweck

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> Dieses Reglement hat den Zweck, die Gestaltung, die Pflege und den Unterhalt der Grünanlagen des Golfparks sowie die Benützung und den Unterhalt der öffentlich zugänglichen Wege und Aufenthaltsbereiche zu regeln.

<sup>2</sup> Der besondere ökologische Wert des Golfparks besteht in der Vernetzung der Wasserläufe untereinander und mit den extensiv bewirtschafteten Grünflächen, dem Naturschutzgebiet Chli Moossee sowie dem Kulturland ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO.

<sup>3</sup> Mit einer angepassten Nutzung und Bepflanzung des Golfparks wird die ökologische und gestalterische Aufwertung der Spielanlagen sowie deren Integration in die Landschaft bezweckt.

### Aufgaben

#### **Art. 2**

<sup>1</sup> Die Pflege des Golfparks obliegt der Golfparkbetreiberin.

<sup>2</sup> Die Grünanlagen im Bereich der öffentlichen Gewässer erstellt, unterhält und pflegt die Golfparkbetreiberin in Zusammenarbeit mit den Wasserbaupflichtigen, die für den Unterhalt des Urtenenkanals, des Kilchmatt- und des Dorfbachs ohne die Böschungen im UeO-Perimeter zuständig sind.

<sup>3</sup> Wo ein besonderes Interesse besteht, können Gestaltung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen Organisationen oder privaten Personen übertragen werden, namentlich im Rahmen von regionalen Artenschutzprojekten.

### Bewirtschaftung / Pflege

#### **Art. 3**

<sup>1</sup> Die ökologischen Ausgleichsflächen sind abgestimmt auf ihre Funktion –die Vernetzung untereinander und mit der Umgebung sowie der Gewässer– zu gestalten und dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Bepflanzung ist ausschliesslich mit standortgerechten, d.h. einheimischen Gräsern, Blumen und Gehölzen vorzunehmen.

<sup>3</sup> Mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung und Pflege sind wertvolle Lebensräume zu schaffen. Die Funktion der Gewässer ist zu gewährleisten. Auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist angemessene Rücksicht zu nehmen.

Pflegeplan

**Art. 4**

<sup>1</sup> Der Pflegeplan legt insbesondere Art und Zeitpunkt der Bewirtschaftung und der Pflegeeingriffe, die Verwendung von Hilfsstoffen und die Wirkungskontrolle fest. Die Golfplatzbetreiberin hat zu diesem Zweck bis spätestens zur Inbetriebnahme der Anlage einen Pflegeplan vorzulegen.

<sup>2</sup> Bei der Erarbeitung des Pflegeplans sind die kantonalen Fachstellen (Naturschutzinspektorat, Fischereiinspektorat und Tiefbauamt) in geeigneter Weise einzubeziehen. Der Pflegeplan ist periodisch zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

ökologische Erfolgskontrolle

**Art. 5**

Im Bereich des Golfparks ist nach zwei und vier Jahren eine ökologische Erfolgskontrolle im Sinne einer Bestandesaufnahme zu ausgewählten Lebensräumen und Arten durchzuführen. Über das Ergebnis der Untersuchungen ist zu Händen des Naturschutzinspektors Bericht zu erstatten. Umfang und Zeitpunkt weiterer Untersuchungen werden nach Vorliegen der ersten Berichte festgelegt.

Reglementsänderungen

**Art. 6**

Dieses Reglement bildet integrierenden Bestandteil der Überbauungsordnung «Golfpark Moossee» und kann nur mit Zustimmung der betroffenen Gemeinden und nach Anhörung der kantonalen Fachstellen geändert werden.