

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

EINGEGANGEN

16. NOV 2001

Bahnhofstrasse 88
Postfach 747
3401 Burgdorf
Telefon 034 420 50 53
Telefax 034 420 50 51

emo.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

14. November 2001

U/Zeichen: KUB
G/Nr: 140 01 372

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 1 Abs. 4 BauG

A. Aus den Akten



Gemeinde:

Moosseedorf

Gesuchstellerin:

Prodega AG, Lochackerweg 5, 3302 Moosseedorf

1. Gegenstand:

Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega" (zur ZPP Nr. 13), bestehend aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

2. Gegenstand:

Generelles Baugesuch für:
- Art der Nutzung
- Art und Grösse des Erweiterungsbaus
- Dach- und Fassadengestaltung

Öffentliche Auflage:

13. Juli - 13. August 2001

Gemeinderatsbeschluss:

17. September 2001

Einsprachen:

1. Schweizerische Bundesbahnen SBB, Liegenschaften, Av. de la Gare 43, Postfach 345, 1001 Lausanne rechtsgenüglich zurückgezogen am 20. August 2001

2. BKW FMB Energie AG, Regionalvertretung Wangen, Vorstadt 20, 3380 Wangen am 20. August 2001 rechtsgenüßlich in eine Rechtsverwahrung umgewandelt

Rechtsverwahrung: vgl. Einsprache Nr. 2

Gemeindebeschwerden: keine

B. Sachverhalt

1. Die Prodega AG mit Sitz in Moosseedorf beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Betriebes mit einem Ausbau der Logistikflächen für die LKW's, der Büroräumlichkeiten und der bestehenden Einstellhalle für das Personal auf einem Teil der Parzelle Nr. 219, welche in der Gewerbezone G auf dem Gemeindegebiet von Moosseedorf liegt. Die bestehende Verkaufsfläche wird in ihrer Grösse nicht verändert.
Die für den Ausbau notwendigen Landflächen inkl. neuer Erschliessung wurden in einem separaten Verfahren mittels einer Zonenplanänderung der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2001 vorgelegt und beschlossen. Die kantonale Genehmigung dieser Zonenplanänderung erfolgte am 21. September 2001.
Da das Bauvorhaben im Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 13 liegt, musste eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet werden. Gleichzeitig mit der UeO soll im koordinierten Verfahren eine generelle Baubewilligung für die Art der Nutzung, Art und Grösse des Erweiterungsbaus sowie der Dach-(Flachdach) und Fassadengestaltung erwirkt werden.
2. Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) legte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 24. April 2001 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Daniel Oberholzer, Raumplaner im AGR, Kreis Emmental-Oberaargau.
3. Der Verfahrensleiter holte, im Vorprüfungsverfahren, bei den folgenden Amtsstellen die nötigen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein: Einwohnergemeinde Moosseedorf, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA), Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA; Oberingenieurkreis III).
Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse, soweit von besonderem Interesse, ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.
4. Nach der ordentlichen Publikation, erfolgte die öffentliche Auflage (13. Juli bis 13. August 2001) der Planung und der des generellen Baugesuchs. Innert Frist gingen dagegen zwei Einsprachen ein.
Die beiden Einsprecherinnen haben jedoch bis am 20. August 2001 ihre Einsprachen zurückgezogen, weil sie sich mit der Gesuchstellerin direkt einigen konnten. Eine Einsprecherin (Nr. 2) hat Ihre Einsprache aber gleichzeitig in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

C. Erwägungen

1. Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
2. Die in der Vorprüfung vom 20. Juni 2001 geforderten Bedingungen und Auflagen sind in die nun vorliegenden Genehmigungsexemplare eingeflossen.
Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.
3. Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
4. Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Moosseedorf haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.

Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:

- 4.1 Gemeinde Moosseedorf vom 28. Mai/1. Oktober 2001
 - 4.2 Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) vom 5. Juni 2001
 - 4.3 Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis III vom 2. Mai 2001
5. Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für besonderen Arbeitsaufwand, wie die Behandlung zahlreicher oder schwieriger Einsprachen.
Diese besonderen Voraussetzungen sind vorliegend klar nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO Nr. 24 "Prodega" erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat die Gesuchstellerin gemäss Art. 52 des Baubewilligungsdekretes vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen.

Diese setzen sich vorliegend wie folgt zusammen:

- Amtsbericht des TBA vom 2.5.2001	Fr.	220.--
- Verfahrenskosten des AGR für Prüfung/Behandlung der Baubewilligung [Gebühr nach Zeitaufwand gemäss der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22.2.1995 (GebV; BSG 154.21)]	Fr.	840.--
- Auslagen des AGR (Kopien, Porti)	Fr.	100.--

Total ausmachend	Fr.	1'160.--
------------------	-----	----------

=====

6. Gegen die öffentlich aufgelegte Planung gingen zwei Einsprachen ein, welche aber rechtsgenügend zurückgezogen (Nr. 1) bzw. in eine Rechtsverwahrung umgewandelt (Nr. 2) wurden. Davon ist hier Kenntnis zu nehmen und zu geben; die Rechtsverwahrung ist praxisgemäss und soweit geeignet hier vorzumerken.

D. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat von Moosseedorf am 17. September 2001 beschlossene Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega" - bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und generellem Baugesuch - wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).
Dieser Gesamtentscheid umfasst:

die generelle Baubewilligung für die Art der Nutzung, Art und Grösse des Neubaus sowie der Dach-(Flachdach) und Fassadengestaltung gemäss den eingereichten Projektplänen vom 12. Februar, 23. März und 2. Juli 2001 der Prodega AG, 3302 Moosseedorf.
2. **Bedingungen und Auflagen:**
Gemäss den beiliegenden Amts- und Fachberichten (in Ziffer 4 der obigen Erwägungen aufgeführt).
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache Nr. 1 durch die Einsprecherin rechtsgenügend zurückgezogen und die Einsprache Nr. 2 durch die Einsprecherin rechtsgenügend in eine Rechtsverwahrung umgewandelt worden sind.
Die Rechtsverwahrung der Einsprecherin Nr. 2 wird hier praxisgemäss und soweit geeignet vorgemerkt.
4. Die Gemeinde Moosseedorf wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Die Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **Fr. 1'160.--**. Dieser Betrag wird bei der Gesuchstellerin in den nächsten Tagen mittels separater Rechnungsstellung durch das AGR erhoben werden.
Nach Eingang des Betrages wird das AGR für die Weiterleitung der entsprechenden Gebühren an die beteiligten Amtsstellen besorgt sein.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

7. Diese Verfügung wird eröffnet:

mit Gerichtsurkunde:

- der Gemeinde Moosseedorf
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega", je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte
- der Gesuchstellerin
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne

mit normaler Post:

- der Rechtsverwahrerin BKW FMB Energie AG (ohne Beilagen)
- dem Regierungsstatthalteramt Fraubrunnen
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega" sowie der Kopien der Amts- und Fachberichte
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstr. 11, 3011 Bern
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega"
- dem kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III, Spitalstrasse 20, Postfach 572, 2501 Biel-Bienne
unter Beilage je eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega"

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung Nr. 24 "Prodega" sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Emmental-Oberaargau



W. Hafner, Vorsteher

Kopie an:

- GSA
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Rf (mit Unterlagen/Gebühren zur Rechnungsstellung)