

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Bahnhofstrasse 88  
Postfach 747  
3401 Burgdorf  
Telefon 034 420 50 59  
Telefax 034 420 50 51

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

EINGEGANGEN

20. FEB. 2002

19. Februar 2002

U/Zeichen: OBD/HAW  
G/Nr: 440 02 18

**GESAMTENTSCHEID**

gemäss Art. 1 Abs. 4 BauG

**A. Aus den Akten**

Gemeinden:

Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil

Gesuchsteller:

Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321  
Urtenen-Schönbühl

**1. Gegenstand:**

**Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“**, bestehend  
aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Umweltverträglichkeitsprüfung

**2. Gegenstand**

**Geringfügige Änderung des Überbauungsplans nach  
Art. 122 BauV (Moosseedorf), Änderung der Wegführung.**

**3. Gegenstand:**

**Baugesuch für den Bau eines Golfparks** mit 27 Spiel-  
bahnen, einer Übungsanlage mit 6 Kurzbahnen, Umge-  
bung und Gestaltung, mit Erdbewegungen, Entwässerung  
und Drainage, Bewässerungsanlage zur Beregnung, offe-  
nen Wasserflächen, Wege und Erschliessung der Neben-  
bauten und -anlagen.

**4. Gegenstand**

**Baugesuch für den Bau eines Werkhofes für das  
Greenkeeping (Moosseedorf), Abbruch Ökonomiegebäu-  
de und Neubau Werkhof.**

<b>5. Gegenstand</b>	<b>Baugesuch für den Bau eines Besucherparkplatzes mit 299 Plätzen sowie Anschluss an die Kantonsstrasse (Wiggiswil).</b>
<b>6. Gegenstand</b>	<b>Generelles Baugesuch für den Bau eines Golfhauses (Münchenbuchsee) mit Clubhaus mit Restauration, Pro-Shop, Verwaltung, Garderoben und Caddyraum sowie 42 gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Personalabstellplätze für 12 PWs.</b>
<b>7. Gegenstand</b>	<b>Generelle Baugesuche für Nebenbauten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Blitzschutzhütte Äbnit</b> (Moosseedorf) mit WC und Lavabo</li> <li>- <b>Blitzschutzhütte Breitmatt</b> (Münchenbuchsee) mit WC und Lavabo</li> <li>- <b>Abschlagunterstände B1</b> zur Driving Range (Münchenbuchsee) mit Ballautomat, Technikraum und Ballwaschanlage</li> <li>- <b>Abschlagunterstände B2</b> zur Driving Range (Münchenbuchsee) mit Ballautomat sowie Schulungsraum</li> <li>- <b>Pumpenhaus</b> (Moosseedorf) mit innen liegendem Pumpenschacht</li> </ul>
<b>8. Gegenstand</b>	<b>Wasserbaubewilligung für Dorfbach und Kilchmattbach (Münchenbuchsee), Offenlegen im Perimeter des Golfparks bis zur Einmündung in den Urtenen-Kanal.</b>
<b>9. Gegenstand</b>	<b>Gebrauchswasserkonzession für die Bewässerung des Golfparks, Wasserentnahmen aus dem Moossee für die Bewässerung der Spielelemente.</b>
Publikation: (1, 3. - 9. Gegenstand)	Amtsblatt vom 20. April 2001 Amtsanzeiger vom 20. und 27. April 2001
Öffentliche Auflage:	20. April 2001 - 21. Mai 2001
Gemeinderatsbeschluss: (1, 3. - 8. Gegenstand)	Moosseedorf am 2. April 2001 Münchenbuchsee am 2. April 2001 Wiggiswil am 1. Februar 2001
Gemeinderatsbeschluss: (2. Gegenstand)	Moosseedorf am 4. Februar 2002
Einsprachen:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Grüne Freie Liste</u>, Reto Wynistorf, Kirchgasse 10, 3053 Münchenbuchsee, <u>rechtsgenügend zurückgezogen am 7. Dezember 2001</u></li> <li>2. <u>Robert Bachofner</u>, Brunnmattweg 20, 3302 Moosseedorf, <u>rechtsgenügend zurückgezogen am 7. Juni 2001</u></li> </ol>

3. Eugen Kuratli, vertreten durch Fürsprecher Martin Bürgi, Beundenweg 5, 3422 Kirchberg, rechtsgenü-  
glicherweise zurückgezogen am 26. November 2001

Einsprachen nach  
Art. 61 Abs. 2 BauG: keine

Rechtsverwahrungen:
 

1. Eugen Kuratli, Amselweg 40, 3053 Münchenbuchsee
2. Robert Bachofner, Burgmattweg 20, 3302 Moosseedorf
3. Hans Jungi, Seedorffeldstrasse 10, 3302 Moosseedorf

Gemeindebeschwerden: keine

## **B. Sachverhalt**

1. In der Umgebung Chli Moossee plant die Genossenschaft Migros Aare einen öffentlichen Golfpark. Das Gelände des geplanten Golfparks erstreckt sich über Gebiete der drei Gemeinden Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil. Dafür musste das Gelände des geplanten Golfparks von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont werden. Gestützt auf die drei ZPP's wurde die Ueberbauungsordnung „Golfpark Moossee“ erarbeitet. Gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung wurden die notwendigen Baugesuche für den Golfpark ausgearbeitet und die Umweltverträglichkeit geprüft (koordiniertes Verfahren). In das nun vorliegende Projekt konnten verschiedene Anliegen der kantonalen Fachstellen und aus der Bevölkerung, die im Rahmen der Zonenplanänderung vorgebracht wurden, berücksichtigt werden. Im weiteren löste die Planung ein beschleunigtes Verfahren bei der Planung von verkehrsberuhigenden Massnahmen an der Mühlestrasse und der Hofwilstrasse aus.
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 20. Dezember 2000 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 kantonalen Amtsstellen die nötigen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
  - Tiefbauamt
  - Bodenschutzfachstelle
  - NSI
  - Fischereiinspektorat
  - Jagdinspektorat
  - KIGA
  - OLK
  - AGR Kantonsplanung
  - WEA
  - GSA
  - Region VRB
  - KUS

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

### 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 Planung erweist sich 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. Im Rahmen einer geringfügigen Änderung des Überbauungsplans nach Art. 122 BauV wurde die Wegführung auf dem Gemeindegebiet Moosseedorf geringfügig geändert.
5. Die unter Punkt 6 aufgeführten Amtsberichte (Bewilligungen) und Fachberichte liegen heute vor:

Die in diesen Fach-/Amtsberichten enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind in die Umweltverträglichkeitsprüfung der KUS vom 13. März 2001 eingeflossen und werden - soweit nicht bereits berücksichtigt - zu integrierenden Bestandteilen der nachfolgenden Baubewilligung (in Form eines Gesamtentscheides nach Art. 9 KoG) erklärt und unter Punkt D 2 dieser Verfügung im einzelnen aufgeführt.

6. Ebenfalls hat die Baugesuchstellerin 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 der Gemeinde Münchenbuchsee vom 6.2.2002	Fr. 2'496.25
- Amtsbericht der Gemeinde Moosseedorf vom 5.2.2002	Fr. 4'268.55
- Amtsbericht der Gemeinde Wiggiswil vom 1.2.2001/25.1.2002	Fr. 877.95
- Amtsbericht des KUS vom 13.3.2001	Fr. 4'428.--
- Amtsbericht der Bodenschutzfachstelle (LANA) vom 29.1.2001	Fr. 810.--
- Amtsbericht des TBA, Strassenpolizei vom 25.1.2001	Fr. 220.--
- Amtsbericht des TBA, Wasserbaupolizei vom 7.2.2001	Fr. 220.--
- Amtsbericht des GSA vom 30.1.2001	Fr. 1'450.--
- Amtsbericht des ANAT, Naturschutzinspektorat vom 19.2.2001	Fr. 1'654.--
- Amtsbericht des ANAT, Fischereiinspektorat vom 9.1.2001	Fr. 1'200.--
- Fachbericht des ANAT, Jagdinspektorat vom 26.2.2001	Fr. 300.--
- Fachbericht des KIGA vom 6.2.2001	Fr. 1'045.--
- Amtsbericht des WEA vom 31.8.2001	Fr. 13'250.--
- Fachbericht der OLK vom 7.3.-26.3.01 und 23.7.01	Fr. 2'747.20

- Verfahrenskosten des AGR für Prüfung/Behandlung der Baubewilligung [Gebühr nach Zeitaufwand {h} gemäss der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22.2.1995 (GebV; BSG 154.21)]	Fr. 7'505.--
- Auslagen des AGR (Kopieren, Porto)	Fr. 402.--
Total ausmachend	<b>Fr. 42'873.95</b> =====

#### **D. Aus diesen Gründen wird**

#### **verfügt:**

#### **1. Genehmigung**

- 1.1 Die von den Gemeinderäten von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil am 1. Februar 2001 und am 2. April 2001 beschlossene **Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“ - bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Infrastrukturvertrag - wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).
- 1.2 Die durch den Gemeinderat von Moosseedorf vom 4. Februar 2002 beschlossene **geringfügige Änderung des Überbauungsplans wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt**.
- 1.3 Die **ordentliche Baubewilligung für den Bau eines Golfparks mit 27 Bahnen und einer Uebungsanlage mit 6 Bahnen sowie Nebenanlagen** gemäss den eingereichten Projektplänen vom 12.3.2001 und 11.1.2002 beinhaltend:
  - Projekt (Plan Nr. 3.0; 11.01.2002); Umgebung und Gestaltung
  - Ausführungsplanung: Erdbewegung, Auf- und Abtrag (Plan Nr. 5.2.7; 12.03.2001)
  - Ausführungsplanung: Erdbewegung / Bearbeitungsflächen (Plan Nr. 5.2.8; 12.03.2001)
  - Ausführungsplanung: Teiche (Plan Nr. 5.3.1 - 5.3.4; 12.03.2001)
  - Ausführungsplanung: Beregnung (Plan Nr. 5.4.0; 12.03.2001)
  - Ausführungsplanung: Entwässerung, Drainage (Plan Nr. 5.5.0; 12.03.2001)
- 1.4 Die **ordentliche Baubewilligung für den Abbruch des Ökonomiegebäudes am Mattenweg 11a und Neubau eines Werkhofgebäudes Greenkeeping** mit Vorplätzen, überdecktem Unterstand mit Tankstelle, Entsorgungs-/Technikgebäude, Wasch- und Reinigungsplätzen beinhaltend:
  - **Gewässerschutzbewilligung GSA** vom 24. Juli 2001
  - **Wasseranschlussbewilligung** der WVS vom 7. August 2001
  - **Anschlussbewilligung Elektrizität** der Elektra vom 19. Juli 2001
  - **Brandschutzauflagen der GVB** vom 17. Juli 2001
  - **Energiemassnahmenachweis vom ibe** vom 11. Juli 2001
  - **Amtsbericht vom KIGA** vom 22. August 2001
- 1.5 Die **ordentliche Baubewilligung für den Bau eines Besucherparkplatzes mit 299 Plätzen sowie Anschluss an die Kantonsstrasse.**

- 1.6 Die **generelle Baubewilligung für den Bau eines Clubhauses** mit Restauration, Pro-Shop, Verwaltung und Caddyraum: **Bewilligt wird gestützt auf Art. 42 BewD** die Lage, die Nutzung, die äussere Gestaltung und Einordnung in die Umgebung sowie 42 gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und 12 Abstellplätze für PWs für das Personal.
- 1.7 Die **generelle Baubewilligung** für den  
 - Bau eines Pumpenhauses  
 - Bau von 2 Blitzschutzhütten mit WC und Lavabo  
 - Bau von Abschlaghütten auf den Baufeldern B1 und B2  
**Bewilligt wird gestützt auf Art. 42 BewD** die Lage, die Nutzung und äussere Gestaltung der Bauten sowie deren Einordnung in der Umgebung.
- 1.8 **Wasserbaubewilligung für die Renaturierung des Kilchmattbachs und Dorfbachs**, gestützt auf Art. 48 WBG, gemäss Amtsbericht des kant. Tiefbauamtes, Obergeringenieurkreis III vom 7. Februar 2001 mit Auflagen und Bedingungen, beinhaltend:  
 - Situation 1:2'000 (Plan Nr. 6.086.1/5)  
 - Längenprofile 1:2'000/200 (Plan Nr. 6.086.1/1 und 6.086.1/3)  
 - Querprofile 1:200 (Plan Nr. 6.086.1/2 und 6.086.1/4)  
 - Gestaltung / Wasserbau an Ausdolungsstrecken (Beilage 2)
- 1.9 **Gebrauchswasserkonzession für die Entnahme einer Wassermenge von max. 700 l/min (max. Wassermenge 1000 m<sup>3</sup>/Tag) aus dem Moossee für die Bewässerung des Golfparks** gemäss Amtsbericht des Wasser- und Energiewirtschaftsamtes vom 31. August 2001 mit Auflagen und Bedingungen.

## 2. Bedingungen und Auflagen

- 2.1 **Bedingungen und Auflagen gemäss Antrag des KUS** (Art. 11 KUVPV) in der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 13. März 2001:

### **Folgearbeiten / Projektoptimierungen / Ausführungsprojekt**

- Ökologische Ausgleichsflächen, Vernetzung und Artenschutz: Es ist ein Konzept zu erarbeiten, welches die Ziele der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie der zu fördernden Arten beschreibt. Dies als Grundlage für die Detailplanung (Pflege- und Umgebungsgestaltung).
- Für die ökologische Erfolgskontrolle gemäss Art. 5 zum Pflegereglement (Anhang zur UeO) ist möglichst rasch in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzinspektorat ein sinnvolles Konzept zu erarbeiten. Es ist wichtig, dass vor Baubeginn der Ist-Zustand der zu kontrollierenden Indikatoren festgelegt und erhoben wird.
- Bei der Gestaltung des Übergangs vom Golfparkgelände zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Chli Moossee“ ist unbedingt darauf zu achten, dass keine negativen Einflüsse durch den Spielbetrieb oder die Pflege des Spielbereichs entstehen.
- Für den Parkplatz ist in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden ein Bewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und dem KIGA/Abteilung Umweltschutz spätestens bis zur Inbetriebnahme des Parkplatzes vorzulegen.
- Die Einmündung der beiden Bäche in die Urtenen müssen flach und sohlenbündig erfolgen, damit die Vernetzung innerhalb des Gewässersystems für alle Arten gewährleistet ist.

- Für den Kilchmattbach ist noch nachzuweisen, dass bei den Einfamilienhäusern (Wintersbühl) die Projektwassermenge gemäss Wasserbauplan 2 der Gemeinde ungehindert abfliessen kann. Die Wasserstrecken der renaturierten Abschnitte, welche mit 0.0% Gefälle vorgesehen sind, sollten mit einem minimalen Gefälle von 0.05% versehen werden.
- Bei der Gestaltung der neuen Bachläufe ist der eigendynamischen Gewässerentwicklung so weit als möglich der Vorzug vor baulichen Gestaltungsmassnahmen zu geben. Die Böschungsneigungen und Sohlenbreiten sind möglichst variabel auszugestalten. Es sind verschiedene Kleinstrukturen wie Wurzelstöcke, Totholz, Steinhäufen etc. für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die Bachsohlen sind mit einer Niederwasserrinne auszugestalten. Deren Sohle ist mit Kies ab Wand (Hauptkörnung von 30 – 100 mm) in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm zu versehen. Die Uferböschungen sollen möglichst flach verlaufen und möglichst weitreichende humusarme Übergangsbereiche aufweisen.
- Die Bepflanzung der neu gestalteten Gewässerabschnitte hat gruppenweise mit standortheimischen, aus regionaler Herkunft stammenden Sträuchern und Laubbäumen zu erfolgen (Aufnahme und Nachweis im Bepflanzungsplan).
- Für die Detailgestaltung der neuen Teiche ist die KARCH beizuziehen. Die Teiche sind fischfrei zu halten.
- Die Sicherheitsnetze sind mit Durchschlupfmöglichkeiten für Wildtiere zu versehen. In Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Vogelwarte in Sempach sind geeignete Massnahmen vorzusehen, mit denen die Sicherheitsnetze sowohl für tag- als auch nachtaktive Vögel so sichtbar gemacht werden können, dass keine Kollisionsgefahr entsteht.
- Es sind Beleuchtungskörper für die Aussenanlagen zu wählen, welche möglichst wenig Insekten anziehen (z.B. mit wenig UV-Strahlung).
- Angesichts des schwierigen Baugrundes ist die Erstellung von Baupisten unerlässlich und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
- Die Liegenschaftsentwässerung (Ableitung von Schmutzabwasser, von nicht verschmutztem Regenabwasser sowie Reinabwasser) hat gemäss den folgenden verbindlichen "Gewässerschutzvorschriften" (innerhalb Kanalisationsbereich) zu erfolgen:
  - Allgemeine Bedingungen und Auflagen für die Entwässerung von Grundstücken (innerhalb Kanalisationsbereich),
  - Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (Kurzfassung),
  - Merkblatt "Entwässerung von Grundstücken" (innerhalb Kanalisationsbereich), Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf der Baustelle.
- Die häuslichen Abwässer sind in die Kläranlage (ARA) abzuleiten. Im übrigen sind die Bestimmungen der Gemeinde massgebend.
- Die Böden, auf welchen die diversen Maschinen und Fahrzeuge stationiert sind, müssen mit dichten Bodenbelägen versehen werden und dürfen keine in die Kanalisation führenden Bodenabläufe aufweisen.
- Der Tankstellenplatz ist mittels Gefällsbrüchen oder Einlaufrinnen vom übrigen Platz bzw. von der Durchfahrt abzugrenzen (mindestens Schlauchlänge plus 1 m ringsum) und mit einem dichten, mineralölbeständigen Belag (z. B. Beton- oder Schwarzbelag) zu versehen.

- Die Entwässerung der Tankstellenplatzfläche hat über eine Abscheideanlage, bestehend aus Schlammfang und Mineralölabscheider mit selbsttätigem Abschluss, in die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Dach-, Brunnen- und Gebäudesickerwasser sowie häusliche Abwässer dürfen nicht über die Abscheideanlage abgeleitet werden.
- Im Waschraum „Indoor“ wird mit einem Hochdruckgerät sowie mit Reinigungsmitteln gearbeitet. Diese Abwässer müssen dementsprechend mittels einer Abwasservorbehandlungsanlage (Spaltanlage) aufgearbeitet werden. Vor Inbetriebnahme ist dem GSA die technische Beschreibung der einzubauenden Abwasservorbehandlungsanlage einzureichen.
- Auf den beiden Aussen-Waschplätzen werden Spritzenfahrzeuge, Mähmaschinen, landwirtschaftliche Fahrzeuge, etc. mit einem Hochdruckgerät ohne Reinigungsmittel gereinigt. Der Waschplatz ist mittels Gefällsbrüchen oder Einlaufrinnen vom übrigen Platz bzw. der Durchfahrt abzugrenzen (entsprechend der Durchflusskapazität der einzubauenden Abscheideanlage) und über eine Abscheideanlage, bestehend aus Schlammgrube mit Tauchbogen, Koaleszenzabscheider und Kontrollschacht, in die Schmutzwasserkanalisation bzw. ARA zu entwässern. Die Abwässer des Platzes für Feinreinigungen und Abschmierungen an Maschinen sind ebenfalls über die Abscheideanlage zu leiten.
- Die Lagerräume für Dünger und Biozide sind mit einem dichten Bodenbelag zu versehen und so zu gestalten, dass ausfliessende Flüssigkeiten weder in die Kanalisation gelangen noch im Untergrund versickern können.
- Die Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Retentions- und Vorreinigungsanlagen richtet sich grundsätzlich nach den *Richtlinien des GSA über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (Ausgabe 1999)* sowie der Schweizer Norm SN 592'000 *Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung*. Die Bauherrschaft hat für diese Belange eine Fachperson beizuziehen.
- Das anfallende Meteorwasser ist retentiert über eine humusierte Versickerungsmulde in die renaturierten Vorfluter einzuleiten.
- Die Lageranlage für Heiz und Brennstoffe ist mit Gaspendelsysteme Stufe 1 und Stufe 2 zu versehen, unterteilt in 3 Kammern 1x10'000 Heizöl, 1x10'000 Diesel, 1x 3'000 Benzin.
- Bei der Linienführung der Leitungen ist auf einen möglichst grossen Abstand zu den Gewässern zu achten.

## **Bauphase**

### **a) Allgemeine Auflagen**

- Die Bauherrschaft hat die Bauunternehmung über die verfügbaren Auflagen und Bedingungen zu orientieren.
- Die wasserbaulichen Bauten, Anlagen und Vorkehrungen sind nach den eingereichten Plänen zu erstellen. Sie sind einwandfrei zu unterhalten.
- Während der Bauarbeiten sind die *Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen* des GSA sowie die *SIA-Empfehlung 431 „Entwässerung von Baustellen“ (SN 509 431)* einzuhalten.



- Für die Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen. Diese nimmt an den Bausitzungen teil, instruiert die Ausführenden, überwacht deren Arbeiten und hält Kontakt zu den Fachstellen. Nach Bauabschluss hat sie dem Naturschutzinspektorat unaufgefordert einen kurzen Schlussbericht zur Umsetzung der Massnahmen zuzustellen.
- Die interessierten Fachstellen sind während der Bauphase ein bis zwei Mal an Ort und Stelle über den Stand der Arbeiten zu informieren.

### **b) Bodenschutz**

- Ein mit Einvernehmen der Bodenschutzfachstelle des LANA beauftragter bodenkundliche Fachkraft (Pedologe) ist für die weitere Planung und Bauausführung beizuziehen. Er ist bezüglich Einhaltung der Bodenschutzauflagen weisungsbefugt und verpflichtet, bei Missständen die Bodenschutzfachstelle umgehend zu benachrichtigen.
- Der abgetragene Boden ist innerhalb des Golfpark-Perimeters an geeigneten Depots zur Geländegestaltung zu verwenden. Diese sind in den Ausführungsplänen klar getrennt nach Ober- und Unterbodendepots zu deklarieren.
- Ausserhalb der Greens, Tees und Sandbunker gelten folgende maximale Mächtigkeiten für den Bodenabtrag:
  - Terrainausgleich + 30cm / - 10 cm (innerhalb des A-Horizonts ohne Bodenabtrag),
  - Terrainausgleich + 50 cm / - 20 cm (innerhalb des B-Horizonts bei vorgängigem Abtrag des A-Horizonts),
  - Terrainausgleich > 80 cm / - 30 cm (innerhalb des C-Horizonts bei vorgängigem Abtrag des A- und B-Horizonts).
 Die minimale Bodenmächtigkeit ausserhalb der genannten Spielflächen beträgt 15 cm für Oberboden und 40 cm für Unterboden.
- Die Einsatzgrenzen für Baumaschinen sind für die Bauausführung verbindlich. Zur Ermittlung repräsentativer Saugspannungswerte sind innerhalb des Baugeländes drei Messstationen zu errichten.
- Folgende Saugspannungsmesswerte sind als unternehmerverbindliche Grundlage in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen:
  - Saugspannungswerte < 6 cbar: Erdrelevante Arbeiten sind einzustellen;
  - Saugspannungswerte zwischen 6 und 10 cbar: Erdarbeiten mit geeigneten Maschinen (leichte Raupenbagger, Raupendümpfer) sind nur mit entsprechenden Schutzmassnahmen (Pisten, Baggermatratzen etc.) möglich;
  - Saugspannungswerte  $\geq$  10 cbar: Für den Einsatz der einzelnen Maschinen und Fahrzeuge sind die Einsatzgrenzen gemäss Nomogramm (Bodenschutzrichtlinien, BEW, 1997) verbindlich.
- Der Verzicht auf den Einsatz von Schürfkübelraupen, die für einen bodenschonenden Einsatz gemäss Nomogramm Saugspannungswerte von > 40 cbar erfordern, ist zu Gunsten von Raupenbagger zu prüfen. Der Einsatz von Schürfkübelraupen ist bei den vorliegenden Verhältnissen (verdichtungsempfindliche Böden auf nicht tragfähigem Baugrund) äusserst problematisch.

### **c) Luftreinhaltung**

- Mit Dieselmotoren betriebenen Geräte und Maschinen sind, sofern sie insgesamt mehr als 30 Stunden im Einsatz stehen und mehr als 50 kW Leistung haben, mit einem Partikelfilter auszurüsten. Die Filter weisen eine Opazität von weniger als

10% auf. Eine automatische Drucküberwachung muss den Maschinisten bei einer Funktionsstörung alarmieren.

- Geräte mit Benzinmotoren dürfen ausschliesslich mit Gerätebenzin nach SN 181 163 betrieben werden.

#### **d) Besondere Auflagen für die wasserbaulichen Massnahmen an Dorf- und Kilchmattbach**

- Baubegleitung: Es sind jeweils Musterstrecken von ca. 30 m anzulegen und mit allen Beteiligten zu besprechen. Der zuständige kantonale Fischereiaufseher ist zu den Bausitzungen und mit dem Fischereiinspektorat zur Bauabnahme einzuladen.
- Der zuständige kantonale Fischereiaufseher ist mindestens zwei Wochen zum voraus über den Zeitpunkt des Eingriffes zu orientieren. Seine fischereitechnischen Anordnungen sind strikte zu befolgen.
- Der zuständige kantonale Fischereiaufseher entscheidet, ob das Abfischen gefährdeter Gewässerabschnitte oder andere fischereiliche Massnahmen notwendig sind. Die Kosten gehen zu Lasten des Bewilligungsinhabers.
- Während der Arbeiten im Gewässer sind Wasserhaltungen zu erstellen, Trübungen der Bäche haben sich auf ein absolutes Minimum zu beschränken. Bei Betonarbeiten darf kein Zementwasser ins Gewässer abfliessen.

#### **e) Bauabnahme**

- Nach Bauabschluss bzw. Inbetriebnahme der Anlagen sind alle betroffenen Umweltfachstellen zur Abnahmekontrolle aufzubieten.
- Für die Anlageabnahme durch das GSA müssen alle erforderlichen Prüfprotokolle vom Hersteller / Ersteller unterzeichnet, beim Anlageinhaber zur Kontrolle und Aufbewahrung vorhanden sein.

#### **Betriebsphase**

- Wassergefährdende Flüssigkeiten sind so aufzubewahren, dass allfällige Verluste weder in ein Gewässer noch in die Kanalisation oder in den Boden gelangen können.
- Abfallflüssigkeiten wie Mineralölprodukte, Lösungsmittel etc. gelten als Sonderabfall im Sinne der "Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen" (VVS). Sie sind zu sammeln und entsprechend den Vorschriften der VVS zu handhaben, zu kennzeichnen und einem bewilligten Empfängerbetrieb abzuliefern.
- Reste von Spritzbrühen dürfen weder in die Kanalisation abgeleitet noch einer Versickerung zugeführt werden. Diese Restmengen sind entweder für die Neuansetzung von Spritzbrühe zu verwenden oder gemäss den Bestimmungen der Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS) zu sammeln, zu kennzeichnen und abzuliefern.
- Auf dem über die Koaleszenzabscheideranlage entwässerten Platz ist die Verwendung von chemischen Zusatzmitteln (Shampoos, Tensidreiniger, Kaltreiniger) untersagt.
- Auf Flächen, deren Meteorwasser versickert wird, dürfen keine Unterhalts- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen durchgeführt werden. Desgleichen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden.

- Der Behälter für Mineralölprodukte darf erst befüllt werden, wenn sämtliche vorgeschriebenen Sicherheitsvorrichtungen vorhanden sind und die Anlage von der Behörde abgenommen ist.
- Die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist gewissenhaft unter Kontrolle zu halten. Im Falle von Flüssigkeitsverlusten infolge Undichtheit eines Behälters oder einer Leitung ist die Anlage unverzüglich zu entleeren und durch eine Fachfirma überprüfen zu lassen. Wenn durch ausgelaufenes Lagergut eine Gewässergefährdung oder -verunreinigung eingetreten ist, muss ausserdem sofort die Gemeindeölwehr beziehungsweise der nächste Polizeiposten benachrichtigt werden.
- Zur Verminderung der Emissionen der eingesetzten Geräte und Maschinen mit Verbrennungsmotoren ist bei der Beschaffung der Unterhaltsgeräte auf den Stand der Technik abzustellen. Geräte mit Elektroantrieb sind dabei solchen mit Verbrennungsmotor vorzuziehen.
- Geräte und Maschinen mit Benzinmotor dürfen ausschliesslich mit Gerätebenzin nach SN 181 163 betrieben werden.

#### **Weitere Bedingungen**

- Während den gesetzlich festgelegten Schonzeiten sind technische Eingriffe in Gewässer grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen und unter entsprechenden Auflagen möglich.
- Neue Drainage-Einleitungen in die Urtenen: Die Kosten für deren Anpassung bei allfälligen späteren wasserbaulichen Massnahmen an der Urtenen gehen zu Lasten der Eigentümerin.
- Die Fischereirechte an sämtlichen Gewässern innerhalb des UeO-Perimeters stehen dem Kanton zu, soweit nicht private Fischereirechte nachgewiesen werden (Art. 44 des Fischereigesetzes vom 21. Juni 1995 und Art. 18 der Überbauungsvorschriften zur UeO Golfpark Moossee). Allfällige Besatzmassnahmen und die Bewirtschaftung richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzesbestimmungen.
- Die Naturschutzgebiete Kleiner und Grosser Moossee dürfen in keiner Weise durch Bau und Betrieb des Golfparks direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Allfällig notwendige Eingriffe sind bewilligungspflichtig.
- Die Lageranlage für Mineralöprodukten ist durch eine konzessionierte Revisionsfirma, im gesetzlich vorgeschriebenen Turnus, einer Revision zu unterziehen.

#### **2.2 Bedingungen und Auflagen gemäss den Amtsberichten der Gemeinden Moosseedorf vom 5. Februar 2002 und Münchenbuchsee vom 6. Februar 2002**

- Das alte RBS – Stationsgebäude im Eigentum von Herrn Ch. Utiger, das auf die Parzelle Nr. 275 versetzt wurde, ist als Zeuge der damaligen Baukunst zu erhalten, kann aber als WC Gebäude und Blitzschutzunterstand genutzt werden.
- Gemäss Art. 11 der Überbauungsvorschriften hat die Zu- und Wegfahrt zum Golfplatz ausschliesslich über den Anschluss Lyssstrasse zu erfolgen. Entsprechend dieser Bestimmung hat auch der gesamte Baustellenverkehr zum Werkhof – Greenkeeping auf dem Baufeld C ab der Lyssstrasse zu erfolgen. Weil die bestehende Strassenbrücke der Seerosenstrasse über den Urtenenbach gemäss Strassensignalisation nur eine Tragfähigkeit von 3.5 t aufweist, sollte die Golfplatzbetreiberin entweder den Weg ab der Mühlestrasse in Münchenbuchsee entlang

dem Urtenenbach und kleinen Moossee bis zum Baufeld C so dimensionieren, dass er mit Lastwagen (Lastenzügen oder Sattelschleppern) befahren werden kann. Ist ein derartiger Wegausbau nicht möglich, hat die Golfplatzerstellerin, die Brücke der Seerosenstrasse über den Urtenenbach auf ihre Kosten provisorisch baulich so zu verstärken, dass sie während der gesamten Bauzeit des Golfparkes Moossee mit Lastenzügen und Sattelschleppern uneingeschränkt befahren werden kann, damit die für den Bau des Werkhofes Greenkeeping nötigen Materialien mit Lastwagen ab der Lysstrasse angeliefert werden können. Ebenso ist die Einmündung vom Mattenweg während der Bauzeit so zu erweitern, dass alle obenerwähnten Fahrzeugtypen von und aus Richtung Lysstrasse in den Mattenweg einmünden können.

- Weil während der Bauzeit des Golfplatzes mit zusätzlichem Schwerverkehr auf der angrenzenden Gemeindestrasse gerechnet werden muss, hat die Bauherrschaft Golfpark gestützt auf Art. 40 Strassenbaugesetz (SBG; BSG 732.11) der Gemeinde für die zusätzliche Inanspruchnahme der Seerosen-, Hofwil- und Seedorffeldstrasse, sowie nötigenfalls der Feldwege am Rand und in der Nähe vom Golfperimeter, angemessene Beiträge an die zusätzlichen Unterhaltskosten zu entschädigen. Dies entbindet die Bauherrschaft und die von ihr beauftragten Unternehmen aber nicht von der bei Baustellen üblichen Reinigungspflicht auf den benützten Strassenabschnitten.

Damit allfällige Schäden an diesen Strassen, die über die ordentliche Alterung hinaus gehen, klar erfasst und deren Behebung auf Kosten oder durch den Verursacher, in diesem Falle die Bauherrschaft Golfpark verlangt werden kann, sind von diesen Strassenstücken vor Beginn der Bauarbeiten für den Golfplatz zu Lasten der Gesuchstellerin durch einen ausgewiesenen Fachmann Zustandsaufnahmen mit protokollarischer und fotografischer Dokumentation in zwei Exemplaren, für jede Partei eines, erstellen zulassen.

- Weil die dem Baugesuch beiliegenden Bepflanzungspläne nicht so detailliert dargestellt sind, hat der Gesuchsteller **spätestens 90 Tage vor** der Materialbestellung oder der Ansaat der Bepflanzungsflächen einen Bepflanzungsplan, der klar die verlangten HARDROUGH-Flächen darstellt sowie die dazugehörige Flächenberechnung, zur Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde einzureichen.
- Von den Gebäuden auf den Baufeldern D (Halle von Frau Lisa König-Lehmann) und E (Hof der Familie Siegenthaler) sind keine Pläne bei den Baugesuchsunterlagen. Sollten diese Gebäude für Golfplatzzwecke umgenutzt werden, sind die nötigen Baugesuchsverfahren noch durchzuführen.
- Alle bestehenden Feldwege im Bereich Golfpark Moossee auf Gemeindegebiet Moosseedorf sind im Besitz der Einwohnergemeinde Moosseedorf. Gemäss Art. 8 Abs. 3 Infrastrukturvertrag „Golfpark Moossee“, sind dem Bauinspektorat Moosseedorf **spätestens 60 Tage vor** Baubeginn dieser Flurwege genau vermasste Ausführungspläne für die umgelegten und neu zu erstellenden Flurwege mit den nötigen Längenprofilen sowie Normalprofilen und Querprofilen einzureichen. Die Wege sind mit Kiesmaterial aus Wimmis erstellt worden. Beim Unterhalt, der Verlegung und beim Neubau dieser Feldwege sind ebenfalls Kies aus Wimmis von der Kiestag Kieswerk Steinigand AG, 3752 Wimmis, Mergel aus der Grube Reutigen zu verwenden.

3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nr. 1, 2 und 3 durch die jeweiligen Einsprecher/Einsprecherinnen rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.
- 3.1 Die Rechtsverwahrungen Nr. 1, 2 und 3 werden, soweit geeignet, vorgemerkt.
4. Die Gemeinden Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil werden angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Die Genehmigungs-/Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **Fr. 42'873.95**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin Genossenschaft Migros Aare in den nächsten Tagen mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden. Nach Eingang des Betrages wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung 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:

- den Gemeinden **Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil**  
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“, je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichten
- **der Gesuchstellerin**  
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne

mit normaler Post:

- dem **Regierungsstatthalteramt Fraubrunnen**  
unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“

- der **Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**, Reiterstr. 11, 3011 Bern  
unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung „Golfpark Moossee“ sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Kreis Emmental-Oberaargau



W. Hafner, Vorsteher

Kopie an:

- Tiefbauamt Kreis III
- Bodenschutzfachstelle
- NSI
- Fischereiinspektorat
- Jagdinspektorat
- KIGA
- OLK
- AGR Kantonsplanung
- WEA
- GSA
- KUS
- den Rechtsverwahrern Nr. 1,2 und 3
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Rf (mit Unterlagen/Gebühren zur Rechnungsstellung)