

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

A-Post

Gemeinderat der Einwohnergemeinde
Moosseedorf
Schulhausstrasse 1
3302 Moosseedorf

Sachbearbeiter:

Rolf Wohlfahrt

G.-Nr:

450 16 400

Mail:

rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

15. Juli 2016

Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht vom 30. August 2016



Moosseedorf

Genossenschaft Migros Aare, Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik im Gebiet Moosbühl/ Moosmatt

Änderung Nutzungsplanung und diverse Überbauungsordnungen

Prioritäres Verfahren gemäss RRB vom 28.10.2015

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Juni 2016 haben Sie das oben erwähnte Planungsgeschäft bei uns mit Antrag auf Vorprüfung eingereicht. Das Dossier besteht aus folgenden Dokumenten:

1. Zonenplan- und Baureglementsänderung Gebiet „Moosbühl“ und „Moosmatt“ vom 6.6.2016
2. Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt“ (Migros Aare)“ vom 6.6.2016 (Änderung)
3. Überbauungsordnung Nr. 15 „Moosmatt Süd“ vom 6.6.2016 (NEU)
4. Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ vom 6.6.2016 (Änderung)

5. Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ vom 6.6.2016 (NEU)
6. Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C „Fachmarktcenter“ vom 6.6.2016 (Änderung)
7. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 6.6.2016
8. Logistikplattform 2030: Umweltverträglichkeitsbericht vom 6.6.2016
9. Mitwirkungsbericht vom 6.6.2016

Wir haben die Unterlagen selbst geprüft und von den Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt: Amt für Landwirtschaft und Natur, (Abteilung Naturförderung, Fischereiinspektorat, Fachstelle Bodenrecht und Planung), beco (Immissionsschutz), Amt für Kultur (Archäologischer Dienst), SBB, Amt für Umweltkoordination und Energie, Tiefbauamt (Oberingenieurkreis III), Amt für Wasser und Abfall, ASTRA Thun und Regionalkonferenz Bern-Mittelland. Die Vernehmlassungsfrist wurde in Anbetracht des prioritären Verfahrens auf den 8. Juli.2016 angesetzt; Terminverlängerungen waren ausgeschlossen. Die bei uns eingetroffenen Rückmeldungen legen wir bei (Beilagen 1-9).

Die Genossenschaft Migros Aare (GMA) beabsichtigt am heutigen Standort „Schönbühl“ in der Gemeinde Moosseedorf, die bestehenden Infrastrukturanlagen im Bereich Logistik zu optimieren und so zu erweitern, dass die Logistikleistungen (Wareneingang bis zur Filialbelieferung und der Retourenlogistik) unter Berücksichtigung der heutigen und zukünftigen Marktbedingungen sowie dem geplanten Wachstum hinsichtlich Kapazität und Servicegrad auch langfristig sichergestellt werden können.

Der Erhalt der insgesamt rund 1'000 Arbeitsplätze an diesem Standort liegt sowohl im Interesse der Gemeinde als auch im Interesse der Region und des Kantons. Gestützt auf Art. 2a des kantonalen Koordinationsgesetzes hat der Regierungsrat am 28. Oktober 2015 bestätigt, dass der Planungsgegenstand im übergeordneten Interesse des Kantons liegt und die Planung als prioritär bezeichnet. Das Vorprüfungsverfahren wurde somit mit absoluter Dringlichkeit durchgeführt, damit anschliessend zeitgerecht die Bereinigung, die öffentliche Auflage und allfällige Einspracheverhandlungen durchgeführt werden können. Die Gemeindeabstimmung soll noch in diesem Jahr stattfinden. Die Genehmigung ist im ersten Quartal 2017 geplant.

Die vorliegende Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit den Fachstellen erarbeitet. Im Vorfeld wurden wesentliche Fragen bereits erklärt. Das Hauptaugenmerk der Planung richtet sich auf die Festlegung des planerischen Rahmens. Im Moment liegen noch keine konkreten Baubewilligungsgesuche vor. Diese werden separat und in einem späteren Zeitpunkt bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde eingereicht.

Die Unterlagen sind gut und nachvollziehbar dokumentiert. Im Hinblick auf die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte wurde bereits ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt. Dieser ergänzt im Moment den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und zeigt die Umweltauswirkungen im Hinblick auf mögliche Baugesuche auf und beurteilt diese. Das zuständige Amt für Umweltkoordination und Energie wird später die Gesamtbeurteilung in Zusammenhang mit konkreten Baugesuchen vornehmen. Der Umweltverträglichkeitsbericht kann dann zu diesem Zweck ergänzt und konkretisiert werden.

1. Nutzungsplanung

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	<p>Hauptgegenstand der vorliegenden Nutzungsplanänderung bildet die Zuweisung der Parzellen Nr. 480 und Nr. 481 zwischen Autobahn A1 und dem SBB-Trasse zu einer massgeschneiderten, zweckgebundenen und auf den Logistikbetrieb der GMA ausgerichteten Arbeitszone. Das Gebiet umfasst 9'800m².</p> <p>Der Standort ist sowohl in der kantonalen Planung (Moosbühl ESP- A gemäss MB C_04 des kant. Richtplans 2030) als auch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (Beilage 7) enthalten. Die Einzonung ist massvoll und erlaubt die Unterbringung der Logistikinfrastruktur.</p> <p>Gestützt auf ein Fachgutachten¹ bestätigt die zuständige Fachstelle des LANAT (Beilage 6), dass die einzuzonende Fläche wegen der fehlenden Gründigkeit den Qualitätskriterien an Fruchtfolgefläche (FFF) nicht genügt und deshalb das Massnahmenblatt A_6 des kantonalen Richtplans 2030 nicht zur Anwendung kommt (keine Kompensation FFF erforderlich).</p> <p>Die Erweiterung grenzt unmittelbar an den Stammbetrieb an; die Erschliessung wird mit einer Unterführung SBB gewährleistet.</p> <p>Gemäss Massnahmenblatt A_05 des kant. Richtplans 2030 unterliegen Erweiterungen der Arbeitszonen grundsätzlich der sogenannten Arbeitszonenbewirtschaftung. Da der Standort in der kantonalen und regionalen Planung verankert ist und es sich um eine massvolle Erweiterung eines bestehenden ansässigen Betriebs handelt, kann die Einzonung unabhängig von der noch ausstehenden Arbeitszonenbewirtschaftung gutgeheissen werden.</p> <p>Die Gemeinde sieht vor, mit der Einzonung gleichzeitig auch eine Überbauungsordnung (Kapitel 3) den Stimmberechtigten von Moosseedorf zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Zonenplan ist demzufolge lediglich der Perimeter der Überbauungsordnung ersichtlich. Im Baureglement wird auf die UeO Nr. 15 verwiesen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

¹ Kurzbericht Kompensation FFF (Beratungsbüro M. Stettler Landwirtschaft. Boden. Umwelt 9.5.2016)

<p>1.1 Zonenplan-Änderung</p>	<p>Nebst der Einzonung der Parzellen Nr. 480 und Nr. 481 zeigt der Plan auf, dass die UeO Nr. 8 „Moosbühl“ Teil A durch eine neue UeO Nr. 16 „Moosbühl Süd“ ersetzt wird und der Perimeter zulasten der UeO Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C um 8.50m verschoben wird.</p> <p>Im rechtskräftigen Zonenplan ist an der Gemeindegrenze zu Urtenen-Schönbühl ein Fliessgewässer (Scheidgräbli) eingetragen. Dies ist im Zonenplan ALT korrekterweise ebenfalls darzustellen. Mit dem OIK III ist abzusprechen, wie die Darstellung des Fliessgewässers im Zonenplan NEU erfolgen soll.</p> <p>Gemäss Antrag ANF (Beilage 8) sind die geschützten Hecken gemäss ihrer heutigen Ausdehnung korrekt im Zonenplan NEU (und in den Überbauungsplänen) darzustellen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Gemäss Absprache mit dem OIK III vom 3. August 2016 sind die offenen Fliessgewässer vollständig unter den Festlegungen dargestellt (gemäss Zonenplan 2008). Die eingedolten Gewässer werden (blau-punktiert) unter den Hinweisen aufgenommen.</i></p> <p><i>ist bereinigt (Erweiterung Perimeter betreffend Aufhebung der geschützten Hecke)</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
<p>1.2 Änderung Baureglement</p>	<p>Im Anhang 1 Art. A des Baureglements werden korrekterweise die UeO 15 und 16 ergänzt. Die Daten werden im Rahmen der Genehmigung durch das AGR ergänzt.</p> <p>Am 8.7.2011 wurde die UeO Nr. 7 „Lochacker“ aufgehoben und durch die UeO Nr. 30 ersetzt. Diese Ausgangslage ist noch korrekt und in schwarzer Schrift einzutragen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>wird bereinigt</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

2. Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt (Migros Aare)“ - Änderung

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	<p>Die Anpassungen an der UeO konzentrieren sich auf den südöstlichen Teil der Überbauungsordnung Nr. 9. Die Baubereiche werden neu festgelegt und die Höhenentwicklung der Bauten wird neu umschrieben. Ein wesentliches Ziel ist auch das Aufzeigen der randlichen Verkehrsbeziehungen. Die zulässige Verkaufsfläche des Einkaufszentrums wird nicht erhöht. Aus planerischer Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte.</p> <p>Die Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt (Areal Migros)“ wurde im Jahre 1994 genehmigt. In der Zwischenzeit fanden elf Änderungen statt. Gemäss Ihrer Eingabe steht nun die zwölfte Änderung an. Da die Beschlusskompetenz ebenfalls</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Aufgrund des prioritären Verfahrens und der engen Termine kann der Vorschlag aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Zudem würde bei einer Änderung der gesamten Überbauungsordnung das Fahrtenkontingent im Bereich „Verkauf“ tangiert.</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

	<p>bei den Stimmberechtigten liegt, stellt sich die Frage, ob die UeO „Moosmatt (Migros Aare)“ nicht als Ganzes neu aufgelegt und beschlossen werden soll. Der Vorteil läge darin, dass die Unterlagen an Klarheit und Übersichtlichkeit gewinnen würden.</p> <p>Im Folgenden nehmen wir Stellung zu den Änderungen im südöstlichen Perimeter und zu den Änderungen in den Überbauungsvorschriften. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Hingegen ist eine Detailbereinigung nötig.</p>	<p><i>Die Überlegung für ein verständliches und nachvollziehbares Planungsinstrument wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p>
<p>2.1 Überbauungsplan Nr. 9a</p>	<p>Gemäss GN5 gibt es zwei Fliessgewässer im Bereich der UeO (Scheidgräbli und Seemattgrabe), welche thematisiert, in der Lage verifiziert und in Absprache mit dem OIK III entsprechende Gewässerräume ausgeschieden und vermasst werden müssen (Beilage 1 und 2).</p> <p>Die Referenzvermessung muss noch vervollständig werden (es gibt Masslinien ohne Masse).</p> <p>Die Baubereiche werden angepasst und leicht erweitert. Dies ist möglich, sofern das sichere Befahren und Manövrieren mit grossen Fahrzeugen möglich bleibt. Bitte Kurvensituation bei der Durchfahrt Baubereich A und B überprüfen.</p> <p>Der Baubereich B weist im Modell eine deutlich tiefere Höhenentwicklung auf als die in Art. 7 zulässig formulierten 22.0 m. Bitte klären (Modell und/oder Art. 7 anpassen).</p>	<p><i>Gemäss Absprache mit dem OIK III vom 3. August 2016 sind in den betroffenen Überbauungsplänen die eingedolten Gewässer (blau-punktiert) unter den Hinweisen aufgeführt. In den Überbauungsvorschriften wurde ein neuer Artikel aufgenommen. Dieser verweist auf die Wasserbauverordnung des Kantons Bern (Art. 39) und stellt sicher, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Kant. Tiefbauamt zwingend einzubeziehen ist.</i></p> <p><i>In der Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt“ ist der Gewässerraum entlang des Scheidgräblis ausgeschieden und im Erläuterungsbericht begründet, weshalb der Gewässerraum von 11.0 m (5.5 m ab Achse) nicht eingehalten werden kann, und folglich reduziert wird.</i></p> <p><i>Im Erläuterungsbericht ist begründet, wieso auf den Gewässerraum Seemattgrabe und Moosmatte generell verzichtet wird.</i></p> <p><i>Beurteilung Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) betreffend Bebauungsdichte „dicht überbautes Gebiet“: Die Bestätigung erfolgte an der Bereinigungssitzung vom 15. August 2016.</i></p> <p><i>Die Überbauungsvorschriften sind ergänzt worden. Die Gebiete, in welchem die Gewässer Seemattgrabe und Moosmatte liegen, gelten als ein „dicht überbautes Gebiet“. Der Bericht nach Art. 47 RPV ist entsprechend ergänzt.</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>ist bereinigt (Baufeld B wird ersatzlos gelöscht)</i></p> <p><i>Der Baubereich B ist gelöscht, im Modell wird das bestehende Gebäude weiterhin dargestellt. Kein Handlungsbedarf.</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

	<p>Formales: Der Überbauungsplan ist leider nur auszugsweise dargestellt (nordwestlicher Teil fehlt, Schema- Schnitte fehlen). Die Legende besteht heute aus einer verbindlichen und einer begleitenden Spalte; diese Struktur sollte wenn immer möglich auch bei Anpassungen beibehalten werden.</p> <p>In Anlehnung an Art. 1 Abs. 2 UeV muss der Wirkungsbereich gestrichelt werden.</p> <p>Im Sinne der Forderung des OIK III (Beilage 2) sollte das gelbe Naturgefahrengebiet (geringe Gefährdung) zumindest als Hinweis im Plan aufgenommen werden. Es gilt jedoch nach wie vor der Zonenplan Naturgefahren mit dem entsprechenden Artikel 19bis im Baureglement (genehmigt am 8.7.2011).</p>	<p><i>Der nordwestliche Teil der UeO ist nicht Gegenstand der Änderung. Entsprechend ist dieser nicht dargestellt.</i></p> <p><i>Die Schnitte gelten heute als eine verbindliche Festsetzung. Entsprechend sind diese der neuen Situation im Sektor 2 (Logistik) angepasst.</i></p> <p><i>Die Darstellung des Wirkungsbereichs wird im Plan punktiert beibehalten. Der Art. 1 Abs. 2 UeV ist angepasst.</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
--	---	---	-------------------------------------

<p>2.2 Überbauungsvorschriften Nr. 9b</p>	<p>Bei den fett dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:</p>	<p><i>Allgemeine Bemerkung: Die Umsetzung der BMBV wird in Sektor 1 (Verkauf) nicht vorgenommen. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend bereinigt. (einheitlicher Umgang: vgl. UeO Nr. 8 und Nr. 8 Teil C).</i></p> <p><i>Die Überbauungsvorschriften Nr. 9b sind im Sinne des Vorprüfungsberichts überarbeitet.</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
<p>Art. / Abs.</p>	<p>Begründung</p>	<p>Stellungnahme</p>	
<p>Art. 2</p>	<p>Abs. 2: lit a) ...das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u></p>	<p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 3</p>	<p>Der neue Art. 3 beschränkt sich auf den Sektor Logistik. Es fehlt somit die Aufzählung der Inhalte zum nordwestlichen Sektor, welcher andere und differenzierte Aussagen macht.</p> <p>a) „Wirkungsbereich der Änderung“ ersetzen durch „Wirkungsbereich der Überbauungsordnung“.</p> <p>f) Die Abstandslinie zur SBB-Hochspannungsleitung liegt fast vollständig ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und kann daher nicht festgelegt werden.</p> <p>g) die „Baulinie“ des Bundesamtes für Strassen (Autobahn</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>Wurde wie folgt geändert: Wirkungsbereich des Sektors 2 (zugleich der Perimeter der Änderung)</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

	<p>A6) wird nicht durch die Gemeinde festgelegt. Streichen und unter Hinweisen aufführen.</p> <p>j) bis m) Entweder tatsächlich „Bereiche“ im Plan ausscheiden oder lediglich von „Anschlüssen“ sprechen.</p> <p>n) die öffentliche Fussgängerpasserelle entspricht der Planungsabsicht. Daher sollte das Wort „mögliche“ gestrichen werden. Sofern keine Idee bezüglich der Notwendigkeit und dem Ort besteht, könnte die Passerelle allenfalls als Hinweis dargestellt oder ganz gestrichen werden</p>	<p><i>ist bereinigt (es ist die Rede von Anschlüssen)</i></p> <p><i>ist bereinigt („mögliche“ wird gestrichen)</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
Art. 4	<p>Abs. 2: Bitte Bezeichnung „NFE“ mit Gebäudenutzungsplan Nr. 9c (dort vermutlich als „EKZ“ bezeichnet) abgleichen und klären.</p>	<p><i>Es gilt die Verkaufsnutzung gemäss Gebäudenutzungsplan im Bestand (bestehende realisierte Nutzflächen), keine Aktualisierung notwendig. Die Verkaufsfläche wird weder in Sektor 1 (Shopyland) noch in Sektor 2 (Logistik) vergrössert oder verkleinert. Das Planungsinstrument „Gebäudenutzungsplan Nr. 9c ist in den Titelblättern ergänzt.</i></p>	<p>✓</p>
Art. 4	<p>Abs. 2: Gemäss Gebäudenutzungsplan Nr. 9c befinden sich im neu definierten Sektor Logistik auch Nutzflächen des eigentlichen Einkaufszentrums. Dies ist auf Anhieb nicht nachvollziehbar (Bitte Bezeichnung des Sektors überprüfen und ggf. ändern). Die zulässige Geschossfläche für das Einkaufszentrum ist analog dem nordwestlichen Sektor ebenfalls und ausschliesslich im Gebäudenutzungsplan auszuweisen. Andernfalls können Unsicherheiten entstehen. Inwieweit die 13'245 m2 Geschossfläche mit dem Gebäudenutzungsplan übereinstimmen konnten wir nicht überprüfen.</p>	<p><i>Es gilt die Verkaufsnutzung gemäss Gebäudenutzungsplan im Bestand (bestehende realisierte Nutzflächen), keine Aktualisierung notwendig. Die Verkaufsfläche wird weder in Sektor 1 (Shopyland) noch in Sektor 2 (Logistik) vergrössert oder verkleinert. Das Planungsinstrument „Gebäudenutzungsplan Nr. 9c ist in den Titelblättern ergänzt.</i></p>	<p>✓</p>
Art. 5	<p>Die Skizze wird angepasst (geänderte Bezeichnungen bitte auch rot).</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p>
Art. 6	<p>Der „Sektor Verkauf“ umfasst gemäss Überbauungsplan lediglich einen 8.50m breiten Streifen. Vermutlich gehört auch der nordwestliche Teil der UeO (welcher noch nicht als Sektor Verkauf definiert ist) dazu. Gemäss Gebäudenutzungsplan und Art. 4 Abs. 2 befinden sich auch Verkaufsflächen ausserhalb des Sektors Verkaufs. Hier ist eine Bereinigung der Begrifflichkeiten und der Sektorenbegrenzung nötig.</p>	<p><i>Der im Änderungsperimeter dargestellte Bereich „Sektor 1 (Verkauf)“ ist fälschlicherweise dem Sektor 1 (Verkauf) zugeteilt und zählt zum Sektor 2 (Logistik). Die Darstellung ist entsprechend bereinigt.</i></p>	<p>✓</p>
Art. 6	<p>Abs. 1: Widerspruch zum Erläuterungsbericht S. 23: Dort dürfen Liftaufbauten die max. Gesamthöhe nur um 3.0m überragen. Bitte klären.</p>	<p><i>Ist bereinigt. Der Erläuterungsbericht S. 23 ist im Titel angepasst (ohne dem Begriff „Verkauf“), neu ist die Rede von Sektor 1 / Sektor 2</i></p>	<p>✓</p>

<p>Art. 6</p>	<p>Der Artikel äussert sich nur zum Sektor „Verkauf“. Wie lauten die Dachgestaltungsvorschriften im Sektor „Logistik“?</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 7</p>	<p>Anstelle der „Gebäudehöhe“ wird korrekterweise neu ein BMBV kompatibles Mass „Gesamthöhe“ definiert. Bitte überprüfen, ob mit der neuen Messweise nicht auch die Höhenmasse angepasst werden müssen, denn neu zählt jeweils der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es sollte vermieden werden, dass rechtmässig erstellte Bauten nur noch Besitzstandsgarantie erhalten. Bitte die Höhenmasse in den anderen UeO ebenfalls überprüfen.</p>	<p><i>In Sektor 1 (Verkauf) bleibt die Messweise der Gebäudehöhe gemäss Baureglement und die heute planungsrechtliche zulässige Gebäudehöhe gemäss UeO Nr. 9b von 15.0 m unverändert. Zur Bestimmung der Gesamthöhe in Sektor 2 (Logistik) wurden vom Nachführungsgeometer Feldaufnahmen des Terrains (Erdgeschoss) genommen. Diese dienen zur Bestimmung des massgebenden Terrains und der neuen Messweise der Gesamthöhe der Gebäude nach BMBV. Die UeO Nr. 9b ist entsprechend angepasst.</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 7</p>	<p>Gemäss Gebäudenutzungsplan befinden sich auch Teile des EKZ auch im Sektor Logistik. Welche Höhenentwicklung ist dort zulässig (15m?, 22m?, Gebäudehöhenkoten?).</p>	<p><i>Ist bereinigt. Der Erläuterungsbericht S. 23 ist im Titel angepasst (ohne dem Begriff „Verkauf“). Neu ist die Rede von Sektor 1 / Sektor 2</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 7</p>	<p>Abs. 2: Das „Baufeld für Fernerkennung“ und eventuell weitere Elemente werden mit den neuen Vorschriften in der Höhenentwicklung eingeschränkt. Bitte überprüfen, ob nicht an den „alten“ Vorgaben festgehalten werden soll. Die Aufbauten sind im Sektor Logistik im Unterscheid zu Art. 6 Abs. 1 sehr rudimentär umschrieben. Zumindest eine Rückversetzung von der Fassade wäre angezeigt.</p>	<p><i>Hier ist der Art. 8 Abs. 4 gemeint. In Sektor 2 (Logistik) ist auf das „Baufeld für Fernerkennung“ verzichtet worden. Kein Handlungsbedarf.</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 8</p>	<p>Abs. 1: Momentan gibt es nur einen 8.50m breiten Zugangs-, Aufenthalts und Erschliessungsbereich, der dem Sektor Verkauf zugewiesen ist. Bitte klären.</p>	<p><i>Der im Änderungsperimeter dargestellte Bereich „Sektor Verkauf“ ist fälschlicherweise dem Sektor 1 (Verkauf) zugeteilt und zählt zum Sektor 2 (Logistik). Die Darstellung ist entsprechend bereinigt.</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 8</p>	<p>Abs. 5: Es müsste genannt werden, worin sich die Baubereiche A und B unterscheiden. Die Definition der Baubereiche innerhalb derselben UeO sollte gleich sein (abgleichen mit Abs. 1).</p>	<p><i>ist bereinigt (Baufeld B wird ersatzlos gelöscht)</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 12</p>	<p>Formulierungsvorschlag: Bei Bauvorhaben <u>mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung</u> ist ein</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 17</p>	<p>Die Umsetzung der UeO macht u.U. auch einen Infrastrukturvertrag ausserhalb des Sektors Logistik nötig. Lösungsansatz: Nicht auf einen Sektor beschränken.</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p>
<p>Art. 18</p>	<p>Wie eingangs erwähnt, besteht auch die Möglichkeit, anstelle der „UeO mit 12 Änderungen“ die UeO als Ganzes neu den Stimmberechtigten vorzulegen. In diesem Fall müsste der Artikel noch angepasst werden. Gilt ebenfalls für die</p>	<p><i>Aufgrund des prioritären Verfahrens kann der Vorschlag aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Zudem ist bei einer Änderung der gesamten Überbauungsordnung das Fahrtenkontingent im Bereich „Verkauf“ tangiert.</i></p>	<p>✓</p>

	Nachschreibung im Baureglement.		
Anhang II	Der Anhang II ist mittlerweile 23 Jahre alt und sollte auf die Aktualität hin überprüft werden. Die damals anstehende Überbauungsordnung wurde bereits am 23.6.1999 genehmigt.	<i>Aufgrund des prioritären Verfahrens kann der Vorschlag aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Überlegung für ein verständliches und nachvollziehbares Planungsinstrument wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.</i>	✓
2.3 Gebäudenutzungsplan Nr. 9c	Dieser Plan ist und bleibt Bestandteil des Dossiers. Aufgrund von Art. 4 Abs. 2 und aufgrund der angepassten Baubereiche ist zu überprüfen, ob dieser Plan nicht auch aktualisiert werden müsste.	<i>Es gilt die Verkaufsnutzung gemäss Gebäudenutzungsplan im Bestand (bestehende realisierte Nutzflächen), keine Aktualisierung notwendig. Die Verkaufsfläche wird weder in Sektor 1 (Shopyland) noch in Sektor 2 (Logistik) vergrössert oder verkleinert. Das Planungsinstrument „Gebäudenutzungsplan Nr. 9c ist in den Titelblättern ergänzt. Der Erläuterungsbericht ist aktualisiert (Sektor 1 / Sektor 2), es ist nicht mehr die Rede von Sektor „Verkauf“ und Sektor „Logistik“. In der UeO Nr. 9b ist zum Verständnis eine geringfügige Begriffsanpassungen vorgenommen worden.</i>	✓ ✓ ✓

3. Überbauungsordnung Nr. 15 „Moosmatt Süd“ – NEU

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	Gleichzeitig mit der Einzonung wird den Stimmberechtigten die vorliegende Überbauungsordnung zur Beschlussfassung vorgelegt (UeO nach Art. 88 BauG). Aus städtebaulicher Sicht ist es denkbar, einen einfachen Rahmen für die Bedürfnisse des Logistikbetriebes zu formulieren. Die Herausforderung liegt insbesondere bei der Erschliessung resp. bei der Anbindung an das übrige Firmenareal (Unterführung SBB, Abstimmung mit UeO Nr. 9.) und beim gestalterischen Konzept.	<i>Kenntnisnahme</i>	✓
3.1 Überbauungsplan	Die Machbarkeitsstudie (Erläuterungsbericht Anhang h) zeigt exemplarisch den Raum auf, welche die Erschliessungsanlagen (insbesondere auch Rampe zur Unterführung SBB) benötigen. Abgeleitet von dieser Studie kann festgestellt werden, dass die Baubereiche im Überbauungsplan zu grosszügig ausgeschieden wurden. Analog der UeO Nr. 9 ist	<i>Die Baubereiche sind auf Basis der aktuellsten Daten vom Büro B+S AG angepasst (Schleppkurvenpläne). Der Erläuterungsbericht ist bei der Anpassung der Baubereiche (Verzicht auf Baufeld 2) aktualisiert (Sektor A / Sektor B).</i>	✓ ✓

	<p>der Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zulasten der Baubereiche so auszudehnen, dass die Erschliessung innerhalb der Bauzone und ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten schlussendlich auch realisiert werden kann.</p> <p>Eine aussenräumliche Aufwertung ist gemäss Plan lediglich im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 1191 vorgesehen; sie beschränkt sich auf einen 4m schmalen Bereich, in dem eine Naturhecke gepflanzt werden soll. Der planerische Ansatz ist nicht schlüssig nachvollziehbar, zumal der Streifen sehr schmal ist und sich die Bepflanzung umgeben von Erschliessungsflächen aus Sicherheitsgründen kaum entfalten könnte. Auf jeden Fall sollte noch geprüft werden, ob nicht die Erschliessungsflächen zusammengefasst werden sollen und im Gegenzug entlang dem Scheidgräbli ein grösserer Grünraum ausgeschieden werden könnte.</p> <p>Die Zu- und Wegfahrt ist nicht wie in der Legende erwähnt als Bereich dargestellt. Hier wäre eine fassbarere Aussage angezeigt. Analog der UeO Nr. 8 könnte der Platzbedarf für die Rampe zur SBB Unterführung als Hinweis innerhalb der orangen Fläche eingezeichnet werden.</p> <p>Die Parallelerschliessung zur Parzelle Nr. 561 wirft Fragen auf: Wann wird die „langfristige Erschliessung“ spruchreif? Was geschieht mit der „provisorische Erschliessung“, wenn die „langfristige Erschliessung“ realisiert wird? Wie wird die „langfristige Erschliessung“ sichergestellt (Breite, Strassenverlauf)? Bitte klären.</p> <p>Der Wirkungsbereich grenzt an die Autobahn A1. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, Nationalstrassenbaulinien auszuscheiden (Beilage 3). Daher können diesbezüglich auch keine Festlegungen gemacht werden. Bei den Inhalten SBB (Interessenlinie, Abstand zur Hochspannungsleitung) verhält es sich gleich. Diese Einträge helfen jedoch, den Plan zu verstehen; sie können deshalb als Hinweise aufgeführt werden.</p> <p>Die Referenzvermessung der Baubereiche sollte sich auf die</p>	<p><i>Der Grünstreifen dient der Abgrenzung zu den Parkplätzen, als Retentionsfläche und als Ersatz- und Ausgleichsmassnahme für die Heckenpflanzung. Der Streifen wird auf 4.0 m belassen. Der Vorschlag, die Erschliessungsfläche zusammenzufassen und im Gegenzug entlang dem Scheidgräbli einen grösseren Grünraum auszuscheiden ist nicht Bestandteil der Planung. Der Raum des Scheidgräblis liegt ausserhalb des Planungsperrimeters und grenzt an eine Arbeitszone (Parkplatznutzung). Kein Handlungsbedarf, so belassen.</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>Nachdem sich die Idee der Baulanderschliessung der Parzelle Nr. 561 auch von Osten her zerschlagen hat, wird im Überbauungsplan nicht mehr von "langfristiger" bzw. "provisorischer" Erschliessung der Parzelle Nr. 561 gesprochen, sondern:</i></p> <p><i>dunkelblauer Pfeil: Ergänzung "allfällige Baulanderschliessung Parzelle Nr. 561 (ungefähre Lage)"</i></p> <p><i>grüner Pfeil: "landwirtschaftliche Erschliessung Parzelle Nr. 561 (ungefähre Lage)"</i></p> <p><i>hellblauer Pfeil: „langfristige Erschliessung Parzelle Nr. 561“ wird im Plan gelöscht</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
--	---	--	--

	Parzelle innerhalb des Wirkungsbereichs beziehen.	<i>ist bereinigt</i>	
3.2 Überbau- ungsvorschriften	Bei den fett dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:	<i>Als Ersatz- und Ausgleichsmassnahme wird im Grünbereich und der Retentionsfläche der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ eine mindestens flächengleiche Hecke von 90.0 m² vorgesehen, die planungsrechtlich in den Überbauungsvorschriften festgelegt wurde. Auf Ebene der baurechtlichen Grundordnung ist im Zonenplan im Bereich der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ keine Änderung nötig. Die UeO Nr. 9b und der Bericht nach Art. 47 RPV sind zweckmässig ergänzt worden.</i>	✓
Art. / Abs.	Begründung	Stellungnahme	
Art. 3baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u>	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 4	e) – g) unter Hinweisen aufführen (vgl. Kap. 3.1).	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 5	Das Gebiet „Grünbereich und Retentionsfläche“ liegt vollständig innerhalb des Sektors A resp. B. Die Möglichkeit, hier alternativ „Zugangs- Aufenthalts- und Erschliessungsbe- reiche“ einzurichten ist nicht genehmigungsfähig.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 6	Zusätzlich zu den Baulinien/ Baubereichen sind u.E. keine „Grenzabstände“ massgebend.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 7	Im Moment würden Untergeschosse in den Baubereichen die Erschliessung (Unterführung SBB) verhindern.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 8	Aufbauten sollten möglichst von den Hauptfassaden zurück- versetzt werden (siehe z.B. Bestimmungen UeO Nr. 9).	<i>nein, es gilt das Baureglement</i>	✓
Art. 9	Wäre hier nicht analog UeO Nr. 16 „Moosbühl Süd“ (Art. 10 UeV) ein qualitätssicherndes Verfahren angezeigt?	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 11	Abs. 1: Die Parallelerschliessung zur Parzelle Nr. 561 wirft Fragen auf (siehe Kapitel zum Überbauungsplan).	<i>Nachdem sich die Idee der Baulanderschliessung der Parzelle Nr. 561 auch von Osten her zerschlagen hat, wird im Überbauungsplan nicht mehr von "langfristiger" bzw. "provisorischer" Erschliessung der Parzelle Nr. 561 gesprochen, sondern: dunkelblauer Pfeil: Ergänzung "allfällige Baulanderschliessung Parzelle Nr. 561 (ungefähre Lage)" grüner Pfeil: "landwirtschaftliche Erschliessung Parzelle Nr. 561 (unge-</i>	✓

		<p><i>fähre Lage)"</i></p> <p><i>hellblauer Pfeil: „langfristige Erschliessung Parzelle Nr. 561“ wird in den Vorschriften (Art. 4) gelöscht</i></p>	
Art. 11	<p>Abs. 2: Aufgrund der Formulierung und des Verweises auf Art. 5 wäre auch langfristig eine Parkierungsanlage ohne Hochbauten möglich. Dies würde den raumplanerischen Zielen nach einer haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Zulässig wäre hingegen die Umsetzung der UeO in Etappen. Im Artikel wäre daher sicherzustellen, dass bei etappierter Realisation jeweils im Rahmen der Baugesuche nachgewiesen werden muss, dass ein Vollausbau gemäss UeO möglich bleibt.</p>	<p><i>Um den Anliegen des AGR betreffend Etappierung zu entsprechen, wurde folgende Ergänzung in Art. 5 formuliert:</i></p> <p><i>¹ [unverändert bzw. Berücksichtigung der Bemerkungen AGR]</i></p> <p><i>² [unverändert]</i></p> <p><i>³ Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Bei etappierter Realisierung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass ein Vollausbau gemäss ÜO möglich bleibt.</i></p>	✓
Art. 13	<p>Im Moment ist nur ein bescheidener Pflanzbereich Naturhecken im Plan ersichtlich. Welche Anforderungen will die Gemeinde an die „Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums“ und an die „Retention“ im Rahmen der künftigen Baugesuche im übrigen Bereich stellen? Gibt es Ansätze oder Konzeptideen dazu, an denen sich die Bauherrschaft orientieren kann? In vorliegender Form dürfte der Artikel von der Baubewilligungsbehörde schwierig zu interpretieren sein. Gibt es überhaupt noch Spielraum für eine Aussenraumgestaltung? Bitte klären.</p>	<p><i>Artikel 13 wurde neu wie folgt formuliert (inkl. der Ersatzpflanzung Naturhecke), Art. 14 wird neu zu Art. 13 Abs. 2:</i></p> <p><i>¹ Die standortgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Grünbereichs, die ökologischen Nutzflächen sowie die notwendigen Retentionsflächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>² Als Ersatz- und Ausgleichsmassnahme für die Rodung der Hecke entlang der Autobahn A6 (Biel-Bern) ist im Grünbereich eine mindestens gleichwertige (ökologische) Naturhecke von 90.0 m² zu pflanzen. Diese ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</i></p>	✓

4. Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ - Änderung

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	<p>Im südlichen Teil der bestehenden UeO Nr. 8 „Moosbühl“ (genehmigt am 9.2.1984) soll eine neue Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ (Kapitel 5) entstehen. Der Perimeter wird entsprechend reduziert.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>	✓
4.1 Überbauungsplan Nr. 8a	<p>Mit der Reduktion des Wirkungsbereichs wird einzig die Baulinie entlang der Gewerbestrasse aufgehoben. Die Abstände zur Gewerbestrasse werden neu durch die UeO Nr. 16 geregelt.</p> <p>Es wäre hilfreich, wenn der ganze Wirkungsbereich des ver-</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Aufgrund des prioritären Verfahrens kann der Vorschlag aus zeitlichen</i></p>	✓

	bleibenden Überbauungsplans inkl. der bereits erfolgten Änderung vom 24.7.2013, erkenntlich wären. Es dürfen keine Widersprüche zum Zonenplaneintrag (dort gibt es zur Zeit keinen Teil B) entstehen.	<i>Gründen nicht umgesetzt werden. Die Überlegung für ein verständliches und nachvollziehbares Planungsinstrument wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.</i>	✓
4.2 Überbauungsvorschriften Nr. 8b	Bei den fett dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:	<i>Allgemeine Bemerkung: Die Umsetzung der BMBV wird nicht vorgenommen. Der Erläuterungsbericht wurde soweit nötig angepasst (einheitlicher Umgang: vgl. UeO Nr. 8 Teil C, Nr. 9)</i>	✓
Art. / Abs.	Begründung	Stellungnahme	
Art. 2	...das gültige Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u>	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 3	Abs. 1 nimmt Bezug auf die Teile A und B sowie auf die Parzelle Nr. 41. Diese müssen im Überbauungsplan erkenntlich gemacht werden.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 4	Abs. 2: Der schwarz durchgestrichene Text inkl. Fussnote kann gestrichen werden. Gilt auch für die entsprechenden Stellen in Art. 12 und Art. 13.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 6	Abs. 1: Normalgeschoss durch einen BMBV Begriff ersetzen. Teil A und Teil B muss im Überbauungsplan erkenntlich gemacht werden.	<i>Nebst dem „Normalgeschoss“ sind z.B. in Art. 3 und 6 weitere Begriffe nicht BMBV konform (Bruttogeschossfläche, Gebäudehöhe). Es handelt sich um eine geringfügige Änderung, resp. dem Verständnis dienenden Anpassung einiger Begriffe. Die Umsetzung der BMBV wird nicht vorgenommen. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend bereinigt.</i>	✓

5. Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ - NEU

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	Das neue Erschliessungskonzept (Überführung Autobahn A6, Entlastung Gewerbestrasse, Anbindung OBI) und eine konkrete Idee der Bebauungsbereiche veranlasst die Gemeinde, dieses Gebiet genauer zu regeln. Dabei werden	<i>Kenntnisnahme</i>	✓

	<p>auch die Abstände zu Infrastrukturen (Autobahn, Gasleitung, SBB-Hochspannungsleitungen) thematisiert und festgelegt.</p>		
<p>5.1 Überbauungsplan</p>	<p>Die Machbarkeitsstudie (Erläuterungsbericht Anhang h) zeigt exemplarisch den Raum auf, welche die Erschliessungsanlagen (insbesondere auch Rampe Überführung Autobahn A6) benötigen. Abgeleitet von dieser Studie wird vermutet, dass der Baubereich B im Überbauungsplan zu grosszügig ausgeschieden wurde. Wir bitten die Planverfasser die Situation nochmals zu überprüfen und das Baufeld B so auszuscheiden, dass genügend Platz für eine reibungslose, gute und sichere Erschliessung übrig bleibt.</p> <p>Gemäss GN5 gibt es ein Fließgewässer im Bereich der UeO (Moosmatte), welches thematisiert, in der Lage verifiziert und in Absprache mit dem OIK III ein entsprechender Gewässerraum ausgeschieden und vermasst werden muss (Beilage 1 und 2). Da ein Ausnahmetatbestand für die eine Überdeckung gemäss Art. 38 Abs. 2e GSchG nicht gegeben ist (Beilage 2), muss der Überbauungsplan angepasst werden (Reduktion des Zugangs-, Aufenthalts- und Erschliessungsbereich sowie vermutlich auch Anpassung der Baubereiche).</p> <p>Da beide Baubereiche die im Plan eingetragenen Strassenbaulinien berücksichtigen, stellt sich die Frage nach der Wirkung dieser Baulinien. Auf jeden Fall darf die Strassenbaulinie das Überführungsbauwerk über die Autobahn A6 nicht verunmöglicht.</p> <p>Die Überführung über die Autobahn A6 bedarf unter Umständen einer Heckenrodung. Sofern dies zutrifft, muss der Regierungsratthaler bereits im Rahmen der UeO einer Heckenrodung zustimmen. Ebenfalls wäre die Ersatzpflanzung zu regeln.</p> <p>Die Anschlüsse der Verkehrsanlagen sind nicht - wie in der Legende erwähnt - als Bereiche dargestellt. Bitte klären.</p> <p>Die „Unterführung SBB-Bahnlinie mit Rampen“ liegt ausserhalb der UeO Nr. 16 und ausserhalb des gewählten Plan-ausschnitts (Legendenteil streichen).</p> <p>Der Wirkungsbereich grenzt an die Autobahn A6. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, Nationalstrassenbaulinien auszuscheiden. Daher können diesbezüglich keine Festlegungen gemacht werden.</p>	<p><i>Die Baubereiche sind auf Basis der aktuellsten Daten vom Büro B+S AG abgepasst (Schleppkurvenpläne). Geprüft wurde eine Erschliessungsvariante 2, bei der die Brücke östlich des Peugeot-Gebäudes verläuft. Es erfolgen zugleich Abklärungen im Umgang mit der Gasleitung (Abstandsvorschriften). Die Abstandsvorschriften von 10.0 m zur Gasleitung gelten in der gesamten Höhe eines Gebäudes. Entsprechend ist eine Auskragung nicht möglich. Inwiefern bei einem Ausbau der Autobahn AG der Abstand zur Gasleitung für Hochbauten reduziert werden kann wird Gegenstand kommender Verhandlungen sein.</i></p> <p><i>Als Ersatz- und Ausgleichsmassnahme ist im Grünbereich und der Retentionsfläche der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ eine mindestens flächengleiche Hecke von 90.0 m² vorgesehen, die planungsrechtlich in den Überbauungsvorschriften festgelegt wurde. Auf Ebene der baurechtlichen Grundordnung ist im Zonenplan im Bereich der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ keine Änderung nötig. Die UeO Nr. 9b und der Bericht nach Art. 47 RVP sind zweckmässig ergänzt worden.</i></p> <p><i>In den Überbauungsvorschriften ist neu ein Art. 16 „Fließgewässer“ integriert (siehe Vorschlag).</i></p> <p><i>ist bereinigt (Baulinien werden gelöscht)</i></p> <p><i>siehe oben</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

5.2 Überbauvorschriften	Die Überbauvorschriften sind weitgehend identisch mit den Vorschriften zur UeO Nr. 15. Die Bemerkungen und Vorbehalte gelten sinngemäss. Zu den zusätzlichen UeO-spezifischen Festlegungen ergeben sich keine Bemerkungen.	<i>Kenntnisnahme</i>	✓
--------------------------------	--	----------------------	---

6. Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ Teil C „Fachmarktcenter – Änderung

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	Mit der Abänderung der Überbauungsordnung im Teil C soll eine Verknüpfung und Synergie mit dem Schaeerer- und Peugeot-Areal entstehen. Verschiedene Massnahmen sollen zur Entlastung der Gewerbestrasse beitragen.	<i>Kenntnisnahme</i>	✓
6.1 Überbauungsplan	<p>Die Reduktion des Wirkungsbereichs um 8.50 m muss im Überbauungsplan vermassst werden.</p> <p>Damit die Situation für LKW- Zufahrt, Abladevorgänge und Lager verbessert werden kann, muss der Grünstreifen entlang der Gewerbestrasse reduziert und die Lärmschutzwand an den Trottoirrand gestellt werden. Ausserdem können durch diese Massnahme zwei unabhängige Stellplätze ausserhalb des Strassenraums / innerhalb des Firmenareals geschaffen werden (Erläuterungsbericht S. 30-32), ohne dass die Bauzone vergrössert werden muss.</p> <p>Im neuen Plan werden mit Ausnahme einer möglichen Fussgängerpasserelle keine Inhalte mehr zwischen dem Schaeerer-Areal und dem OBI Gebäude formuliert. Es ist somit unklar, welche Funktion und welche Gestaltung dieser Zwischenbereich erhalten soll. Aussagen hierzu sind noch zu machen.</p>	<p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>ist bereinigt (es gilt weiterhin die Nutzung für den Warenumsschlag, die Parkplatznutzung fällt in diesem Bereich aus Platzgründen weg)</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

6.2 Überbau- ungsvorschriften	Bei den fett dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:	<i>Allgemeine Bemerkung: Die Umsetzung der BMBV wird nicht vorgenommen. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend angepasst (einheitlicher Umgang: vgl. UeO Nr. 8, Nr. 9)</i>	✓
Art. / Abs.	Begründung	Stellungnahme	
Art. 2	Ist der Teil C nun Bestandteil der UeO Nr. 8 „Moosbühl“ (Abs. 1) oder ersetzt er im Teil C die UeO Nr. 8 „Moosbühl“ (Abs. 2)? Bitte klären.	<i>Der Teil C ist Bestandteil der UeO Nr. 8 „Moosbühl“. Gegenüber heute handelt es sich um eine unveränderte planungsrechtliche Situation.</i>	✓
Art. 2	Abs. 3: ...das Gemeindebaureglement und der Zonenplan, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.	<i>ist bereinigt</i>	✓
Art. 5	Das im Plan eingetragene „Hochregal“ unmittelbar hinter der Lärmschutzwand ist nur möglich, wenn ein spezielles Bau-feld dafür eingetragen wird und die Strassenbaulinie weg-lassen oder relativiert wird. Ein wichtiges Anliegen ist die Gestaltung der 160 m langen Lärmschutzwand resp. -einrichtung am Bauzonenrand. Der Grünstreifen entlang der Gewerbestrasse kann nur eliminiert/reduziert und für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, wenn eine befriedigende gestalterische Lösung gefunden werden kann und diese in den Vorschriften und/oder Plan festgeschrieben wird.	<i>Es besteht keine Absicht für das „Hochregal“ ein Baufeld auszuscheiden. Der Bereich entlang der Gewerbestrasse dient der Anlieferung und dem Warenumschlag. Der Begriff „Hochregal“ wurde gelöscht. Der Art. 15 „Lärm- und Sichtschutz“ ist neu so festgelegt, dass die Lärm- und Sichtschutzwand ab Niveau Gewerbestrasse eine Höhe von mindestens 3.6 m und maximal 4.00 m aufweisen muss sowie gestalterisch mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen ist. Zudem wird das Trottoir von 2.0 m auf 1.5 m und der Bereich für Anlieferung/Warenumschlag ebenfalls um 0.50 m reduziert. Der neue Bereich von 1.0 m dient der Bepflanzung der Lärmschutzwand.</i>	✓ ✓
Art. 8	Die BMBV kennt nur die „Geschossfläche“. Es muss somit definiert werden, was zur „oberirdischen Geschossfläche“ zählt.	<i>ist bereinigt (der Begriff „oberirdisch“ gelöscht), die BMBV wird nicht umgesetzt.</i>	✓
Art. 14	Gemäss BMBV ist die Grünflächenziffer abschliessend definiert. Hier wäre zu überprüfen, ob der Grünflächenanteil von 20% ebenfalls BMBV-kompatibel gemacht werden kann. Nachdem der Grünstreifen entlang der Gewerbestrasse massiv reduziert wird, müsste überprüft werden, welche Prozentzahl anzustreben resp. sinnvoll wäre.	<i>Aufgrund des prioritären Verfahrens kann der Vorschlag aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Überlegungen für ein verständliches und nachvollziehbares Planungsinstrument werden im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.</i>	✓
Art. 15	Analog den anderen UeO sollte hier auch „standortheimische Bepflanzung“ vorgegeben werden.	<i>Gemeint ist Art. 14, vgl. UeO Nr. 9 Art. 10, Abs. 2. Es handelt sich um keinen Genehmigungsvorbehalt, so belassen. Kein Handlungsbedarf.</i>	✓

7. Erläuterungsbericht Art. 47 RPV

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	<p>Der Erläuterungsbericht ist schlüssig und umfassend. Die vorliegende Planung kann gut nachvollzogen werden.</p> <p>Das beco verlangt eine Korrektur hinsichtlich der Massnahme V2 des Massnahmenplans Luftreinhaltung 2015/2030 (siehe Beilage 4).</p> <p>Der Archäologische Dienst des Kantons Bern verlangt zwei Präzisierungen auf S. 34 des Erläuterungsberichts (siehe Beilage 5).</p> <p>Gemäss ANF (Beilage 8) muss die Gemeinde offenlegen, inwieweit Heckenabschnitte entfernt wurden und inwieweit diese ersatz- und allenfalls wiederherstellungspflichtig sind (Beilage 8)</p> <p>Die Masterplanung mit Modelldokumentation und liefert ein gutes Bild über die längerfristig beabsichtigte Entwicklung in diesem Raum. Die erste Massnahme ist auf dem Gemeindegebiet Urtenen-Schönbühl geplant: Erweiterung Betriebsgebäude Delta (Retouren Logistik). Da der Masterplan im Anhang a) zum Erläuterungsbericht aufgeführt wird, gehen wir davon aus, dass dieser keine behördenverbindliche Wirkung entfalten soll². Wäre dies der Fall, müsste die Masterplanung als Richtplanung aufgearbeitet, die Gemeinde Urtenen-Schönbühl miteinbezogen werden und nochmals eine Vorprüfung durchgeführt werden.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>ist bereinigt</i></p> <p><i>Als Ersatz- und Ausgleichsmassnahme ist im Grünbereich und der Retentionsfläche der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ eine mindestens flächengleiche Hecke von 90.0 m² vorgesehen, die planungsrechtlich in den Überbauungsvorschriften festgelegt wurde. Auf Ebene der baurechtlichen Grundordnung ist im Zonenplan im Bereich der UeO Nr. 15 „Moosmatt Süd“ keine Änderung nötig. Die UeO Nr. 9b und der Bericht nach Art. 47 RPV sind zweckmässig ergänzt.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

8. Umweltverträglichkeitsbericht

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme	
	<p>Der Umweltverträglichkeitsbericht hat momentan den Status einer Ergänzung zum Erläuterungsbericht. Er ist zusammen</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p>

² Dies müsste im Kap. 3 des Erläuterungsbericht noch geklärt werden. Anstelle „übergeordnetes Planungsinstrument“ müsste eher „Planungsgrundlage“ erwähnt werden.

	<p>mit den ersten Baugesuchen zu ergänzen und via Baubewilligungsbehörde zur Gesamtbeurteilung an das AUE einzureichen.</p> <p>Die Relevanzmatrix unter Punkt 6.2 muss die „Archäologie“ auch für die Etappe 2 berücksichtigen (Beilage 5).</p> <p>Das ANF (Beilage 8) verlangt, dass der UVB mit einem Plan des Ist- bzw. Ausgangszustandes bezüglich geschützten und schützenswerten Lebensräumen mit den entsprechenden Flächenangaben ergänzt wird. Ausserdem sind die ökologischen Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
--	---	---	-------------------

9. Mitwirkungsbericht

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme, Bereinigung, Bemerkungen	
	<p>Im Mitwirkungsbericht nimmt der Gemeinderat Stellung zu den 5 Mitwirkungseingaben. Es wird begrüsst, dass eine Auseinandersetzung mit den Eingaben stattgefunden hat und die Planung angepasst/ verbessert wurde.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p>

10. Ausblick und weiteres Vorgehen

Lokalisierung	Begründung	Stellungnahme, Bereinigung, Bemerkungen	
	<p>Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund unseres Vorprüfungsberichtes zu bereinigen.</p> <p>Die verschiedenen Überbauungsordnungen enthalten zur Zeit nuancierte Aussagen, die allerdings nicht immer mit einer konkreten Planungsabsicht hinterlegt sind. Das AGR regt an, die Vorschriften soweit wie möglich zu vereinfachen und zu vereinheitlichen. Themen könnten sein: Qualitätssicherung, Gebäudegestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Reklamen, Umgebungsgestaltung, etc. Da es sich um einen Betrieb handelt, böte sich im Zuge der Revision aller Überbauungsordnungen diese Chance an. Künftige Baugesuche könnten dann nach einheitlichen Kriterien ausgearbeitet und geprüft werden. Es entstünde ein gewisses <i>Corporate Identity</i>.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Aufgrund des prioritären Verfahrens kann der Vorschlag aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Überlegung für ein verständliches und nachvollziehbares Planungsinstrument wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft.</i></p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

	<p>zuzustellen.</p> <p>Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften des Präsidenten und des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis des Gemeinbeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>✓</p>
--	--	-----------------------------	----------

Wir danken für die ausserordentlich gute und konstruktive Zusammenarbeit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
 Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Abteilung Orts- und Regionalplanung

Rolf Wohlfahrt, Planer

überzählige Dossier retour
 Fischerei 23.6.2016
 Oberingenieurkreis III 23.6.2016
 ASTRA 1.7.2016
 beco 4.7.2016
 Archäologischer Dienst 5.7.2016
 LANAT 5.7.2016
 Regionalkonferenz Bern-Mittelland 6.7.2016
 Naturschutz 6.7.2016
 AWA 6.7.2016
 SBB (fehlt noch)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):
 Planungsbüro Adrian Strauss, Optingenstrasse 54, 3013 Bern
 Genossenschaft Migros Aare, Jürg Frefel, Leiter Direktion Logistik + Informatik, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl

Kopie per E-Mail:
 Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
 Fachstellen 1) bis 9), SBB Immobilien, AUE (P. Affolter)
 GÄD, GHS