

**Moosseedorf: Genossenschaft Migros Aare: Erweiterung Infrastrukturanlagen Lo-
gistik 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 Vorprü-
fung 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 einge-
holt: Amt für Landwirtschaft und Natur, (Abteilung Naturförderung, Fischereinspektorat, 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 es 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 kanto-

nalen 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

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.

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.

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).

Die Erweiterung grenzt unmittelbar an den Stammbetrieb an; die Erschliessung wird mit einer Unterführung SBB gewährleistet.

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.

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.

1.1 Zonenplan - Änderung

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

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.

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.

Gemäss Antrag ANF (Beilage 8) sind die geschützten Hecken gemäss ihrer heutigen Ausdehnung korrekt im Zonenplan NEU (und in den Überbauungsplänen) darzustellen.

1.2 Änderung Baureglement

Im Anhang 1 Art. A des Baureglementes werden korrekterweise die UeO's 15 und 16 ergänzt. Die Daten werden im Rahmen der Genehmigung durch das AGR ergänzt.

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.

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

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.

Die Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt (Areal Migros)“ wurde im Jahre 1994 genehmigt. In der Zwischenzeit fanden 11 Änderungen statt. Gemäss Ihrer Eingabe steht nun die 12. Änderung an. Da die Beschlusskompetenz ebenfalls bei den Simmberechtigten 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.

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.

2.1 Überbauungsplan Nr. 9a

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 vermassst werden müssen (Beilage 1 und 2).

Die Referenzvermessung muss noch vervollständig werden (es gibt Masslinien ohne Masse).

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.

Der Baubereich B weist im Modell eine deutlich tiefere Höhenentwicklung auf als die in Art. 7 zulässig formulierten 22m. Bitte klären (Modell und/oder Art. 7 anpassen).

Formales: Der Überbauungsplan ist leider nur auszugsweise dargestellt (nordwestlicher Teil fehlt, Schema- Schnitte fehlen). Die Legende besteht heute aus einer verbindlichen und einer wegleitenden Spalte; diese Struktur sollte wenn immer möglich auch bei Anpassungen beibehalten werden.

In Anlehnung an Art. 1 Abs. 2 UeV muss der Wirkungsbereich gestrichelt werden.

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).

2.2 Überbauungsvorschriften Nr. 9b

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:

Art. 2	Abs. 2: lit a) ... <i>das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</i>
Art. 3	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. a) „Wirkungsbereich der Änderung“ ersetzen durch „Wirkungsbereich der Überbauungsordnung“. f) Die Abstandslinie zur SBB-Hochspannungsleitung liegt fast vollständig ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und kann daher nicht festgelegt werden. g) die „Baulinie“ des Bundesamtes für Strassen (Autobahn A6) wird nicht durch die Gemeinde festgelegt. Streichen und unter Hinweisen aufführen. j) bis m) Entweder tatsächlich „Bereiche“ im Plan ausscheiden oder lediglich von „Anschlüssen“ sprechen. n) die öffentliche Fussgängerpassarelle entspricht der Planungsabsicht. Daher sollte das Wort „ <i>mögliche</i> “ gestrichen werden. Sofern keine Idee bezüglich der Notwendigkeit und dem Ort besteht, könnte die Passarelle allenfalls als Hinweis dargestellt oder ganz gestrichen werden
Art. 4	Abs. 2: Bitte Bezeichnung „NFE“ mit Gebäudenutzungsplan Nr. 9c (dort vermutlich als „EKZ“ bezeichnet) abgleichen und klären.
Art. 4	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.
Art. 5	Die Skizze wird angepasst (<i>geänderte Bezeichnungen bitte auch rot</i>).
Art. 6	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.
Art. 6	Abs. 1: Widerspruch zum Erläuterungsbericht S. 23: Dort dürfen Liftaufbauten die max. Gesamthöhe nur um 3.0m überragen. Bitte klären.
Art. 6	Der Artikel äussert sich nur zum Sektor „Verkauf“. Wie lauten die Dachgestaltungsvorschriften im Sektor „Logistik“?

Art. 7	Anstelle der „Gebäudehöhe“ wird korrekterweise neu ein BMBV kompatibles Mass „Gesamthöhe“ definiert. Bitte überprüfen, ob mit der neuen Messweise nicht auch die Höhenmassen 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 andern UeO's ebenfalls überprüfen.
Art. 7	Gemäss Gebäudenutzungsplan befinden sich auch Teile des EKZ auch im Sektor Logistik. Welche Höhenentwicklung ist dort zulässig (15m?, 22m?, Gebäudehöhenkoten?).
Art. 7	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.
Art. 8	Abs. 1: Momentan gibt es nur einen 8.50m breiten <i>Zugangs-, Aufenthalts und Erschliessungsbereich</i> , der dem <i>Sektor Verkauf</i> zugewiesen ist. Bitte klären.
Art. 8	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).
Art. 12	Formulierungsvorschlag: <i>Bei Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebungsge- staltung ist ein</i>
Art. 17	Die Umsetzung der UeO macht u.U. auch einen Infrastrukturvertrag ausserhalb des Sektors Logistik nötig. Lösungsansatz: Nicht auf einen Sektor beschränken.
Art. 18	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 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.

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.

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

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.

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 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.

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 eine grösserer Grünraum ausgeschieden werden könnte.

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.

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.

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.

Die Referenzvermessung der Baubereiche sollte sich auf die Parzelle innerhalb des Wirkungsbereichs beziehen.

3.2 Überbauungsvorschriften

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:

Art. 3baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Moosseedorf, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u>
Art. 4	e) – g) unter Hinweisen aufführen (vgl. Kap. 3.1).
Art. 5	Das Gebiet „Grünbereich und Retensionsfläche“ liegt vollständig innerhalb des Sektors A resp. B. Die Möglichkeit, hier alternativ „Zugangs- Aufenthalts- und Erschliessungsbereiche“ einzurichten ist nicht genehmigungsfähig.
Art. 6	Zusätzlich zu den Baulinien/ Baubereichen sind u.E. keine „Grenzabstände“ massgebend.
Art. 7	Im Moment würden Untergeschosse in den Baubereichen die Erschliessung (Unterführung SBB) verhindern.
Art. 8	Aufbauten sollten möglichst von den Hauptfassaden zurückversetzt werden (siehe auch Bestimmungen zu den andern UeO's).
Art. 9	Wäre hier nicht analog UeO Nr. 16 „Moosbühl Süd“ (Art. 10 UeV) ein qualitätssicherndes Verfahren angezeigt?
Art. 11	Abs. 1: Die Parallelerschliessung zur Parzelle Nr. 561 wirft Fragen auf (siehe Kapitel zum Überbauungsplan).
Art. 11	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.

Art. 13	Im Moment ist nur <i>ein</i> bescheidener Pflanzbereich Naturhecken im Plan ersichtlich. Welche Anforderungen will die Gemeinde an die „Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums“ und an die „Retension“ 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.
---------	--

4. Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ – Änderung

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.

4.1 Überbauungsplan Nr. 8a

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.

Es wäre hilfreich, wenn der ganze Wirkungsbereich des verbleibenden Überbauungsplanes inkl. den bereits erfolgten Änderung vom 24.7.2013 erkenntlich wären. Es dürfen keine Widersprüche zum Zonenplaneintrag (dort gibt es zur Zeit keinen Teil B) entstehen.

4.2 Überbauungsvorschriften Nr. 8b

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:

Art. 2	... das gültige Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Moosseedorf, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u>
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.
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.
Art. 6	Abs. 1: Normalgeschoss durch einen BMBV Begriff ersetzen. Teil A und Teil B muss im Überbauungsplan erkenntlich gemacht werden.

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

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 auch die Abstände zu Infrastrukturen (Autobahn, Gasleitung, SBB-Hochspannungsleitungen) thematisiert und festgelegt.

5.1 Überbauungsplan

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.

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).

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.

Die Überführung über die Autobahn A6 bedarf unter Umständen einer Heckenrodung. Sofern dies zutrifft, muss der Regierungsstatthalter bereits im Rahmen der UeO einer Heckenrodung zustimmen. Ebenfalls wäre die Ersatzpflanzung zu regeln.

Die Anschlüsse der Verkehrsanlagen sind nicht - wie in der Legende erwähnt - als Bereiche dargestellt. Bitte klären.

Die „Unterführung SBB-Bahnlinie mit Rampen“ liegt ausserhalb der UeO Nr. 16 und ausserhalb des gewählten Planausschnittes (Legendenteil streichen).

Der Wirkungsbereich grenzt an die Autobahn A6. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, Nationalstrassenbaulinien auszuscheiden. Daher können diesbezüglich keine Festlegungen gemacht werden.

5.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften 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.

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

Mit der Abänderung der Überbauungsordnung im Teil C soll eine Verknüpfung und Synergie mit dem Schaerer- und Peugeot-Areal entstehen. Verschiedene Massnahmen sollen zur Entlastung der Gewerbestrasse beitragen.

6.1 Überbauungsplan

Die Reduktion des Wirkungsbereichs um 8.50m muss im Überbauungsplan vermassst werden.

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.

Im neuen Plan werden mit Ausnahme einer möglichen Fussgängerpassarelle keine Inhalte mehr zwischen dem Schaerer-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.

6.2 Überbauungsvorschriften

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage bereinigt werden müssen:

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.
Art. 2	Abs. 3: ... <i>das Gemeindebaureglement und der Zonenplan, <u>soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.</u></i>
Art. 5	Das im Plan eingetragene „Hochregal“ unmittelbar hinter der Lärmschutzwand ist nur

	<p>möglich, wenn ein spezielles Baufeld dafür eingetragen wird und die Strassenbaulinie weggelassen oder relativiert wird.</p> <p>Ein wichtiges Anliegen ist die Gestaltung der 160m 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.</p>
Art. 8	<p>Die BMBV kennt nur die „Geschossfläche“. Es muss somit definiert werden, was zur „oberirdischen Geschossfläche“ zählt.</p>
Art. 14	<p>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.</p>
Art. 15	<p>Analog den andern UeO's sollte hier auch „standortheimische Bepflanzung“ vorgegeben werden.</p>

7. Erläuterungsbericht Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht ist schlüssig und umfassend. Die vorliegende Planung kann gut nachvollzogen werden.

Das beco verlangt eine Korrektur hinsichtlich der Massnahme V2 des Massnahmenplans Luftreinhaltung 2015/2030 (siehe Beilage 4).

Der Archäologische Dienst des Kantons Bern verlangt zwei Präzisierungen auf S. 34 des Erläuterungsberichts (siehe Beilage 5).

Gemäss ANF (Beilage 8) muss die Gemeinde offenlegen, inwieweit Heckenabschnitte entfernt wurden und inwieweit diese ersatz- und allenfalls wiederherstellungspflichtig sind (Beilage 8)

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.

8. Umweltverträglichkeitsbericht

Der Umweltverträglichkeitsbericht hat momentan den Status einer Ergänzung zum Erläuterungsbericht. Er ist zusammen mit den ersten Baugesuchen zu ergänzen und via Baubewilligungsbehörde zur Gesamtbeurteilung an das AUE einzureichen.

Die Relevanzmatrix unter Punkt 6.2 muss die „Archäologie“ auch für die Etappe 2 berücksichtigen (Beilage 5).

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.

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

9. Mitwirkungsbericht

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.

10. Ausblick und weiteres Vorgehen

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund unseres Vorprüfungsberichtes zu bereinigen.

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 *Corporate Identity*.

Der OIK III verlangt explizite, dass vor der öffentlichen Auflage die Pläne nochmals zur abschliessenden Prüfung zugestellt werden (vgl. Antrag/Fazit gemäss Beilage 2).

Bitte beachten Sie die beigelegten Stellungnahmen der Fachstellen. Sie enthalten weitere Ausführungen zu den im vorliegenden Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalten und Empfehlungen. Darüber hinaus geben sie Auskunft über die zu beachtenden Themen im Rahmen der künftigen Baugesuche und der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Sobald die ausstehende Rückmeldung der SBB eintrifft, werden wir diese nachreichen.

Bitte beachten Sie, dass ab Januar 2016 das DM.16-Npl-BE verbindlich vom AGR als Datenmodell vorgeschrieben sein wird. Zonenplan, Baureglement und Überbauungsordnungen sowie deren Änderungen sind zusätzlich in digitalisierter Form zur Genehmigung einzureichen (neuer Art. 61 Abs. 6 BauG), vgl. dazu BSIG vom Oktober 2015.

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

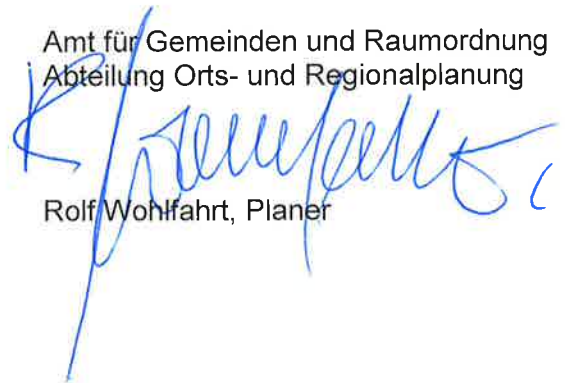
Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften des Präsidenten und des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

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
- 1) Fischerei 23.6.2016
- 2) Oberingenieurkreis III 23.6.2016
- 3) ASTRA 1.7.2016
- 4) beco 4.7.2016
- 5) Archäologischer Dienst 5.7.2016
- 6) LANAT 5.7.2016
- 7) Regionalkonferenz Bern-Mittelland 6.7.2016
- 8) Naturschutz 6.7.2016
- 9) AWA 6.7.2016
- 10) 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