

GEMISCHT-GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG UEO NR. 20 "CAMPING SEEROSE"

Einwohnergemeinde Moosseedorf | Kanton Bern

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Exemplar für die 2. Auflage, Stand 23. Januar 2026

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erläuterung zur Änderung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
2.	Planungsmassnahmen	6
2.1	Anpassungen des Überbauungsplans	6
2.2	Anpassungen der Überbauungsvorschriften	9
3.	Auswirkungen der Planung	10
3.1	Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten	10
3.2	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	10
3.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	10
3.4	Ausgleich von Planungsmehrwerten	10
3.5	Auswirkungen Gesellschaft und Wirtschaft	10
3.6	Gesamtabwägung	10
4.	Planerlassverfahren	11
4.1	1. Öffentliche Auflage	11
4.2	Genehmigung	11
4.3	2. Öffentliche Auflage	11



Luftbild Camping Seerosee (2013)

1. ERLÄUTERUNG ZUR ÄNDERUNG

1.1 Ausgangslage

Auslöser der vorliegenden Planung sind zum einen die veränderte Nachfrage und die aktuellen Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem Campingbetrieb und der dazugehörigen Bauten und Anlagen. Zum anderen werden die entsprechenden Inhalte der Überbauungsordnung auf die mittlerweile rechtskräftig festgelegten Gewässerräumen entlang des Moossees sowie der Urtenen angepasst. Mit den geringfügigen Anpassungen werden keine Nutzungserhöhungen oder ortsfremde neue Nutzungen ermöglicht. Entsprechend sollen der Plan sowie die Vorschriften der Überbauungsordnung im gemischt-geringfügigen Verfahren angepasst werden.

1.2 Zielsetzung

Gemischt-geringfügige Anpassung der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 20 "Camping Seerose". Die dazugehörige Zone mit Planungspflicht Nr. 16 "Seerose" bleibt unverändert.

2. PLANUNGSMASSNAHMEN

2.1 Anpassungen des Überbauungsplans

1 Bootshaus

Das bestehende Bootshaus stand im Gewässerabstand resp. innerhalb des Gewässerraums. Das Gebäude ist zwar direkt mit dem Bereich für Boots- und Anlegeplatz funktional verbunden, jedoch ist eine Anordnung nur angrenzend und ausserhalb des Gewässerraums möglich.

2 Betriebsgebäude

Das Betriebsgebäude wird mit einer WC-Anlage ergänzt und die bisherige kleinteilige Aufteilung des Gebäudes wird gestrichen. Die Einteilung des Gebäudes in solch kleine Sektoren wird als nicht stufengerecht angesehen und kann im Falle einer Sanierung eine optimale Anordnung der zulässigen Nutzungen verhindern. Das Baufeld wird weiter geringfügig vergrössert, um ausreichend Platz für eine zeitgemässe Infrastruktur gewährleisten zu können.

3 Anbau an Hauptgebäude

Zugunsten einer besseren Nutzbarkeit wird beim Baubereich G die Ecksituation begründet.

4 Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde im Zonenplan Siedlung und Landschaft festgesetzt. Der Gewässerraum wird entsprechend im Plan dargestellt und unter den Hinweisen geführt. Die Fläche "unter" dem Gewässerraum wird den übergeordneten Bestimmungen entsprechend der extensiven Grünfläche zugewiesen.

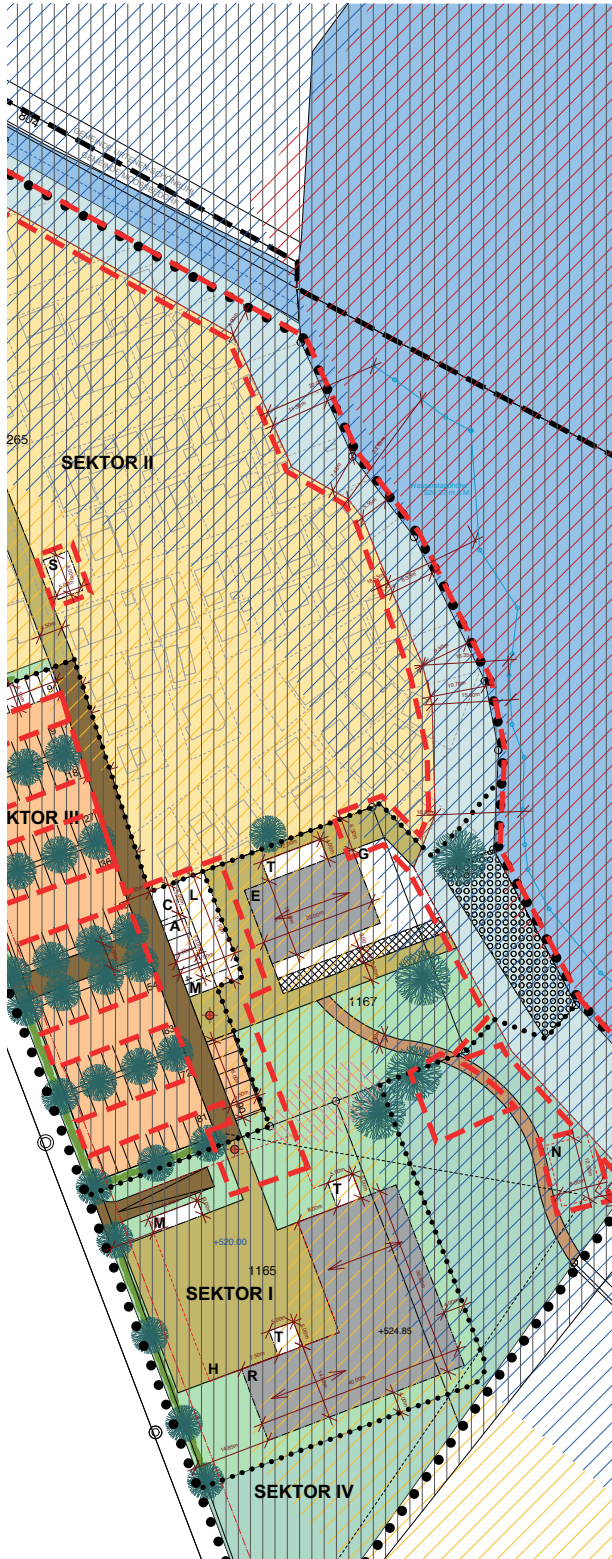
5 Sektoren

Die Sektoren wurden entsprechend dem Gewässerraum sowie der geringfügigen Anpassung im Bereich des Anbaus an das Hauptgebäude geringfügig angepasst.

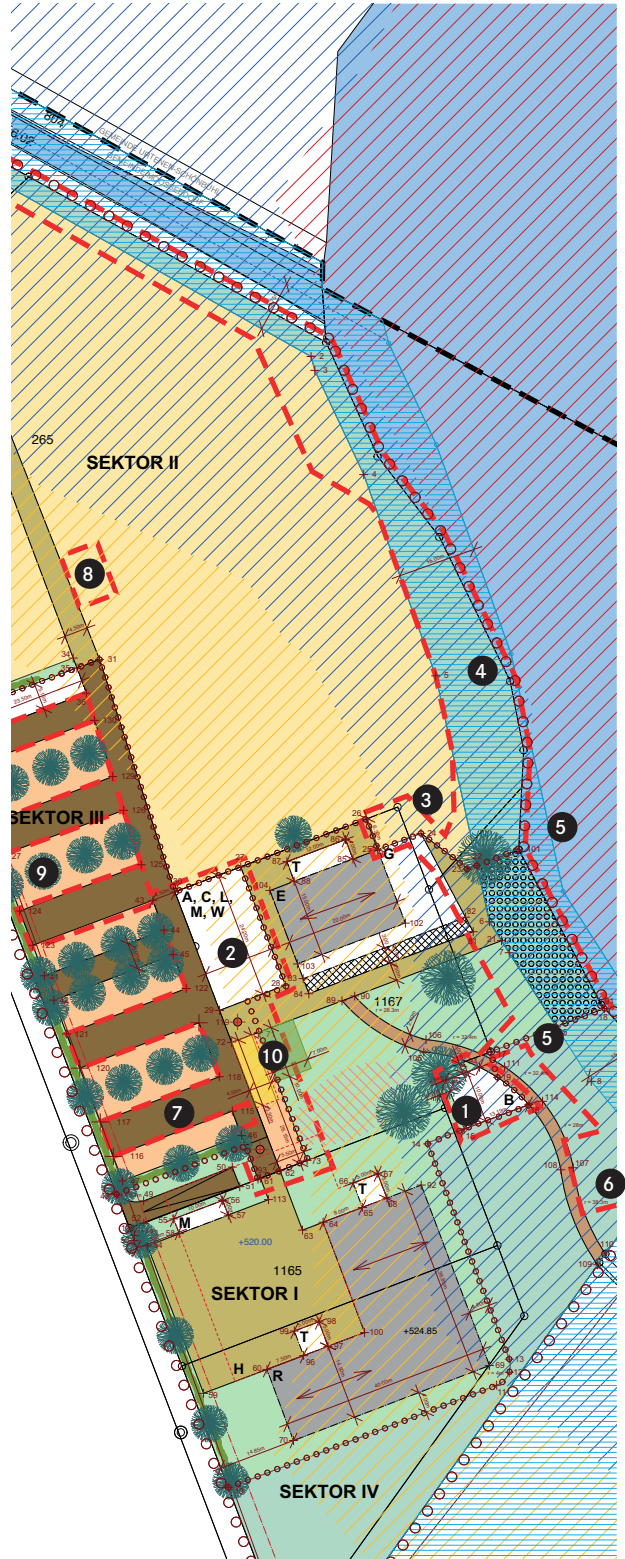
6 Baufeld N

Im Baufeld N hätte eine Abwasserreinigungsanlage erstellt werden können. Der Bau einer solchen Anlage ist nie erfolgt und auch nicht vorgesehen. Auf das Baufeld kann daher verzichtet werden.

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU



7 Manövrierflächen zwischen den Parkfeldern

Es besteht eine Differenz zwischen dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften: Während gemäss Plan nur die Haupt-Zufahrt zu den Parkbereichen mit Hartbelag versehen werden darf, ist dies gemäss Vorschriften auch für die Zu- und Wegfahrten zum Parkplatz zugelassen. Diese Differenz wird bereinigt.

8 Verzicht auf Baufeld S

Das Baufeld S, welches für Sanitärräume zum Camping vorgesehen war, wird nicht mehr benötigt.

9 Präzisierung der Pflanzbereiche für Bäume und Hecken

Die Pflanzbereiche für Bäume und Hecken sind im Überbauungsplan nicht exakt verortet. Dies soll auch so bleiben, damit in der Feinbetrachtung der jeweils richtige Standort ausgewählt werden kann. Damit es keine Verwirrung betreffend der Verbindlichkeit der Standorte gibt, wird in der Legende zum Überbauungsplan präzisiert, dass die Anzahl der Bäume sowie ein (frei zu wählender) Standort innerhalb der Sektoren verbindlich sind.

10 Ersatzstandort für bereits entfernte Hecke

Die Hecke wurde bereits vor längerer Zeit entfernt. Mit der geringfügigen Anpassung wird in Absprache mit dem Amt für Naturförderung ANF der Ersatzstandort der Hecke festgelegt.

Hinweise

Die Parzellierung des Campings soll grundlegend überarbeitet sowie die in die Jahre gekommenen Mobile Homes ersetzt werden. Die entsprechenden Hinweise werden nicht mehr dargestellt. Beim Parkplatz im Sektor III werden die hinweisend eingezeichneten einzelnen Parkfelder gelöscht, da die Anordnung vom gezeigten Muster abweichen kann.

2.2 Anpassungen der Überbauungsvorschriften

Die Vorschriften werden formell und inhaltlich an den überarbeiteten UeO-Plan angepasst.

Materiell handelt es sich um folgende Anpassungen:

- > Ergänzungen einer WC-Anlage
- > Ergänzung von Vorschriften für das Bootshaus verbunden mit einer Bereinigung der Sektoren-Grenze
- > Verzicht auf ein Baufeld für die Abwasserreinigungsanlage
- > Übernehmen der übergeordnet festgelegten Vorschriften zum Gewässerraum
- > Ergänzung einer Sanitär-Anlage und eines Werkzeugschuppens im Bereich für Residenzplätze
- > Ergänzung einer Pétanquebahn im Sektor IV
- > Ergänzung einer möglichen Aussenbestuhlung im Grünbereich
- > Präzisierung der Materialisierung der Manövrierfläche zwischen den Parkfeldern
- > Ersatz der bereits beseitigten Hecke und damit Anpassung der Vorgaben zu den Pflanzbereichen Hecke

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungsinstrumente und harmonisiert die Überbauungsordnung mit dem überarbeiteten Zonenplan Siedlung und Landschaft (Gewässerraum).

3.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung wird der Bestand gesichert und eine zeitgemässe und massvolle Erweiterung einzelner Baufelder ermöglicht. Auf das Gesamtorts- und Landschaftsbild haben die Anpassungen keine negativen Auswirkungen.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung werden keine zusätzlichen Stellflächen für Mobile-Homes oder Fahrzeuge ermöglicht.

3.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Durch die geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung entstehen keine abgabepflichtigen Mehrwerte.

3.5 Auswirkungen Gesellschaft und Wirtschaft

Für die Gemeinde Moosseedorf sowie die Betreibenden des Camping Seerose ist es von Interesse, dass der bestehende Betrieb zeitgemäss betrieben, unterhalten und massvoll modernisiert werden kann.

3.6 Gesamtabwägung

Durch die geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung und damit der Erhalt und Modernisierung des Camping Seerose ist im öffentlichen Interesse der Gemeinde Moosseedorf. Mit den geringfügigen Massnahmen sowohl räumlich wie auch in den Vorschriften kann ein zeitgemässer Betrieb sichergestellt werden und die Massnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Tiere oder Umwelt.

4. PLANERLASSVERFAHREN

4.1 1. Öffentliche Auflage

Die Unterlagen lagen vom 8. November 2024 bis zum 9. Dezember 2024 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

4.2 Genehmigung

Im Rahmen der Genehmigung wurden von Seiten Kanton gewisse Unklarheiten festgestellt:

- > Vermassung: Diverse geänderte Festsetzungen wurden nicht vermassst.
- > Begrifflichkeit "Container mit Standardmassen": Es ist ein Mass anzugeben.
- > Allfällige Hecke: Im Bereich der geplanten Erweiterung der Parkplätze befindet sich möglicherweise eine Hecke. Entsprechende Abklärungen sind nachzureichen.

Die ersten beiden Punkte (Vermassung und Masse für den Container) wurden nachgebessert.

Die Hecke wurde durch die Grundeigentümerschaft schon vor langer Zeit entfernt. Der Sachverhalt konnte mit der Abteilung Naturförderung geklärt und der Vorbehalt mittels einer "Ersatz-Formulierung" entkräftet werden.

4.3 2. Öffentliche Auflage

Die oben genannten Ergänzungen der Vermassung sowie die Präzisierung des Begriffs "Container mit Standardmassen" müssen öffentlich aufgelegt werden. Zudem erfolgt eine Präzisierung der Oberflächengestaltung bei den Parkplätzen (Hartbelag auf den Manövrierflächen zwischen den Parkfeldern zulässig) sowie eine Präzisierung der Verbindlichkeit der Pflanzbereiche für Bäume.

Um einer Verwirrung um eine erneute Auflage mit anderen Inhalten entgegenzuwirken, hat die Gemeinde beschlossen, sämtliche Änderungen nochmals öffentlich aufzulegen (Wiederholung der öffentlichen Auflage).

Die zweite öffentliche Auflage dauerte vom xxx bis zum xxx. Es gingen ... Einsprachen und ... Rechtsverwahrungen ein.

