



Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43
Postfach
3800 Interlaken
Tel. 033 826 51 41
gemeindeschreiberei@interlaken.ch
www.interlaken-gemeinde.ch

G-Nr. 5423

Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Überbauungsordnung Nr. 12 Landi, Gewerbezone Mittlers Moos West, mit Zonenplanänderung

Wir verweisen auf die beiliegenden Unterlagen, insbesondere den umfassenden Erläuterungsbericht.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung und der Änderung der Überbauungsordnung sind vier Einsprachen und drei Rechtsverwahrungen eingegangen. Im Anschluss an die Auflage sind noch folgende Anpassungen an den Überbauungsvorschriften vorgenommen worden:

- *Artikel 7 Absatz 3:* Es sind nur Flachdächer, Sattel- und Tonnendächer zulässig, deren höchster Dachpunkt die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 3.00 m überragt. **Im Sektor "Erweiterung" sind nur Flachdächer zulässig.**
- *Artikel 9 Absatz 2:* Die Grünflächen sind als Magerwiesen anzulegen. Sie können für die Anlage von Sickermulden genutzt werden. **Zulässig ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Gebüsch als Sichtschutz.**
- *Artikel 9 Absatz 5:* An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Gesamthöhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen **zulässig zu erstellen.**

Einsprache und Rechtsverwahrungen

Der Gemeinderat beurteilt alle vier Einsprachen als öffentlichrechtlich unbegründet und beantragt deren Abweisung. Für Details wird auf die beiliegenden Auswertungen zu den einzelnen Einsprachen in der Beilage verwiesen. Die Rechtsverwahrungen werden zur Kenntnis genommen.

Rechtliches

Der Zonenplan und die Überbauungsordnungen gehören zur baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Der Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung fallen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Finanzielles

Der Gemeinde entstehen aus der Änderung des Zonenplans und der Überbauungsordnung keine Kosten.

Antrag

1. Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 Landi, Gewerbezone Mittlers Moos West, mit Zonenplanänderung wird mit folgenden Änderungen in den Überbauungsvorschriften gegenüber der öffentlichen Auflage beschlossen:
 - Artikel 7 Absatz 3: Ergänzung: "Im Sektor 'Erweiterung' sind nur Flachdächer zulässig."
 - Artikel 9 Absatz 2: Ergänzung: "Zulässig ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Gebüschern als Sichtschutz."
 - Artikel 9 Absatz 5: "zulässig" wird ersetzt durch "zu erstellen".
2. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die Änderung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung zu genehmigen und die Einsprachen als öffentlichrechtlich unbegründet abzuweisen.
3. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.

Interlaken, 3. März 2020

Gemeinderat Interlaken

Peter Michel

Vizegemeindepräsident

Philipp Goetschi

Sekretär

- Zonenplanänderung
- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften
- Auswertung Einsprache Ammann
- Auswertung Einsprache Früh
- Auswertung Einsprache Utz
- Auswertung Einsprache Werder
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Vorprüfung vom	23. März bis 24. April 2017 20. November 2017, 13. November 2018 und 29. Juli 2019
Publikation im Amtsblatt vom Publikation im amtl. Anzeiger vom Öffentliche Auflage vom	25. Septemeber 2019 19. und 26. September 2019 19. September bis 28. Oktober 2019
Einspracheverhandlungen am Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	19., 27. November und 12. Dezember 2019 0 4 4

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Präsident Sekretär

... Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Interlaken,

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Zonenplanänderung «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West»

Bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG

Ausschnitt Zonenplan 1:1000

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan

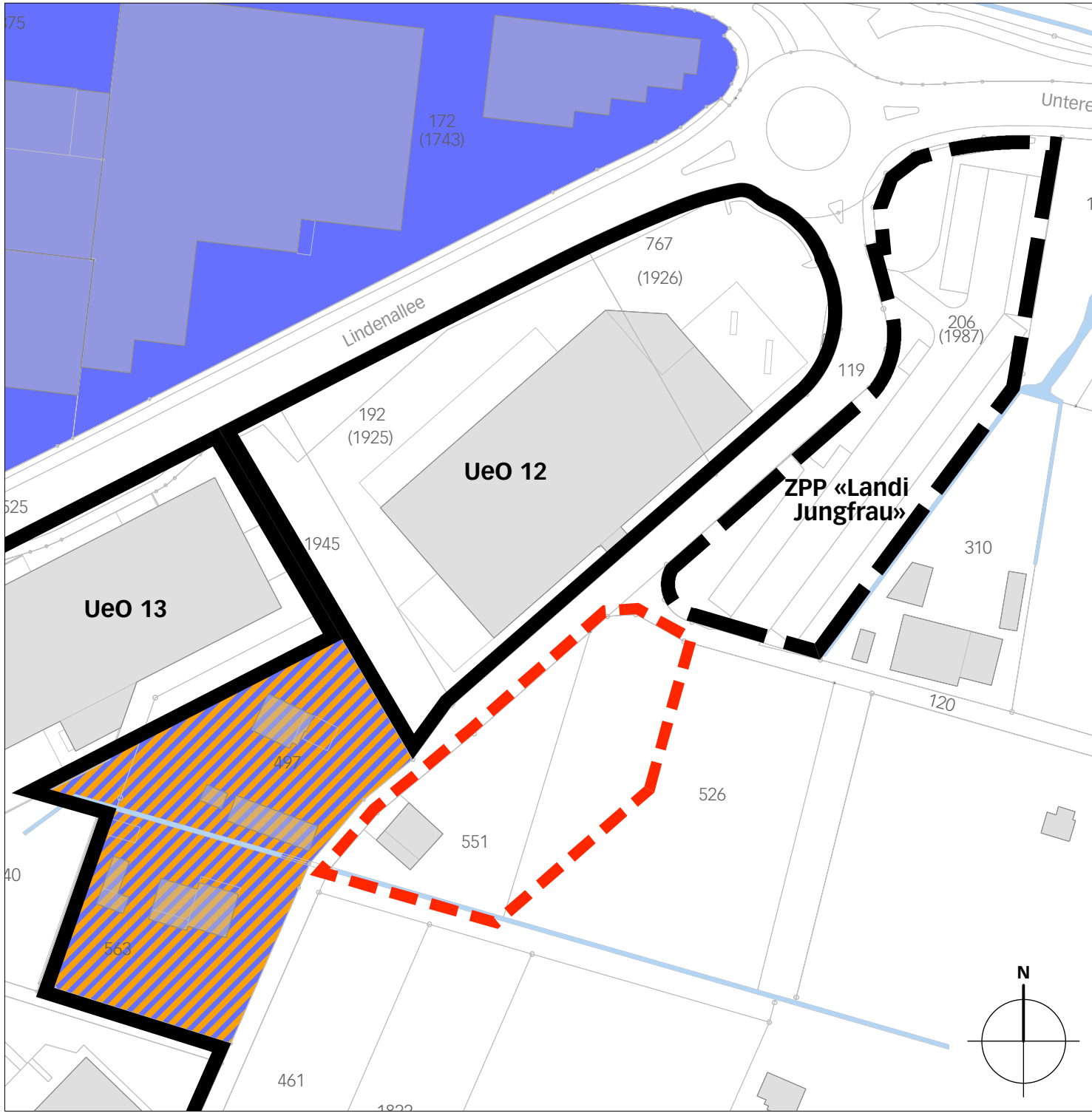
weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

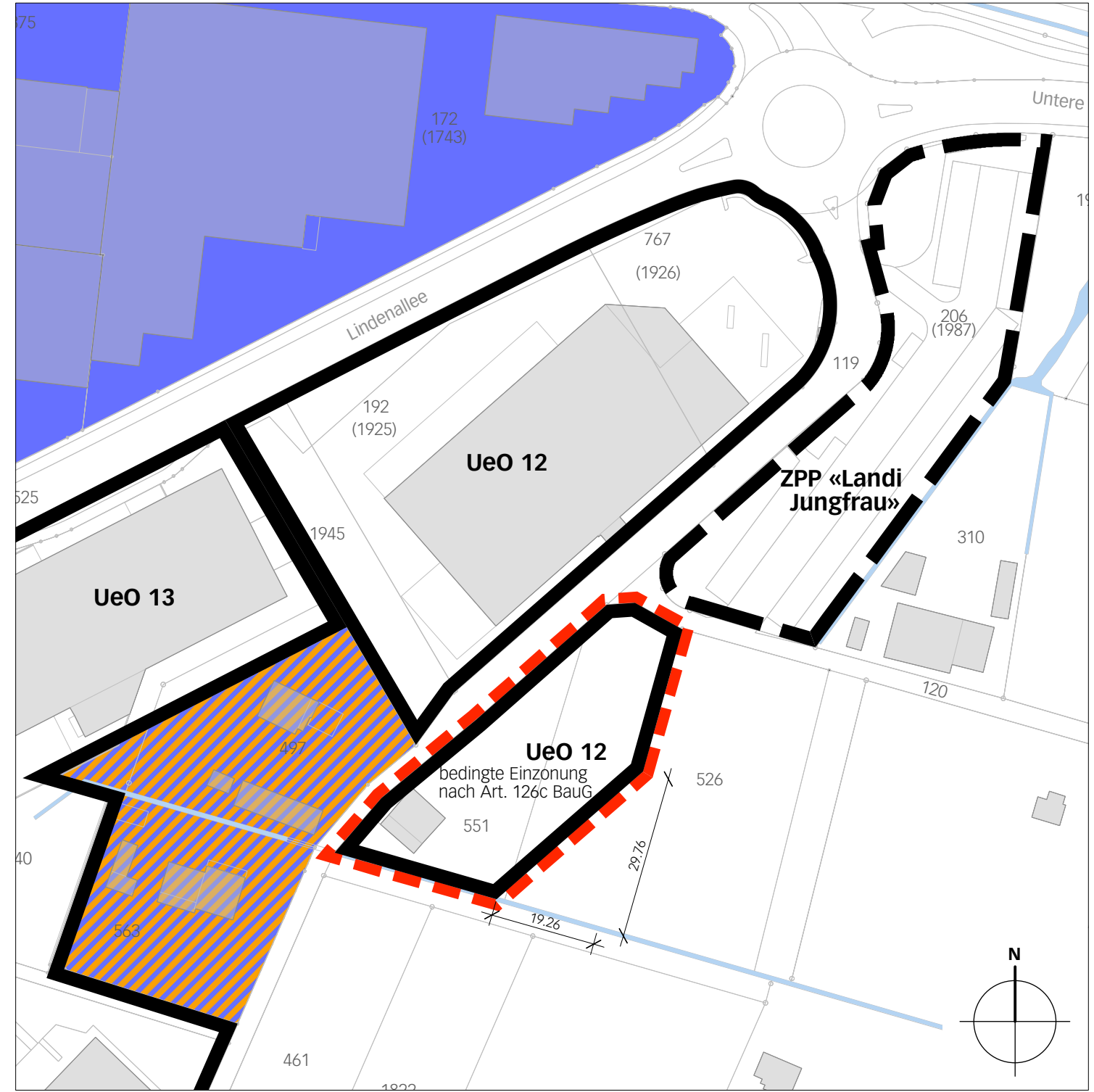
Januar 2020

interlaken/ueo-zpä nr.12 «landi»/4/04_ueo-änderung/
01_zpä/5117_zpä_200113_be/dr/ph/im

Alter Zustand



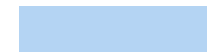
Neuer Zustand



Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Hinweise:


 Gewässer

Inhalte:

 Wohnzone MA3

 Arbeitszone A

 UeO 12 Überbauungsordnungen UeO

 ZPP Zone mit Planungspflicht

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West»

Überbauungsplan 1:500

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Januar 2020

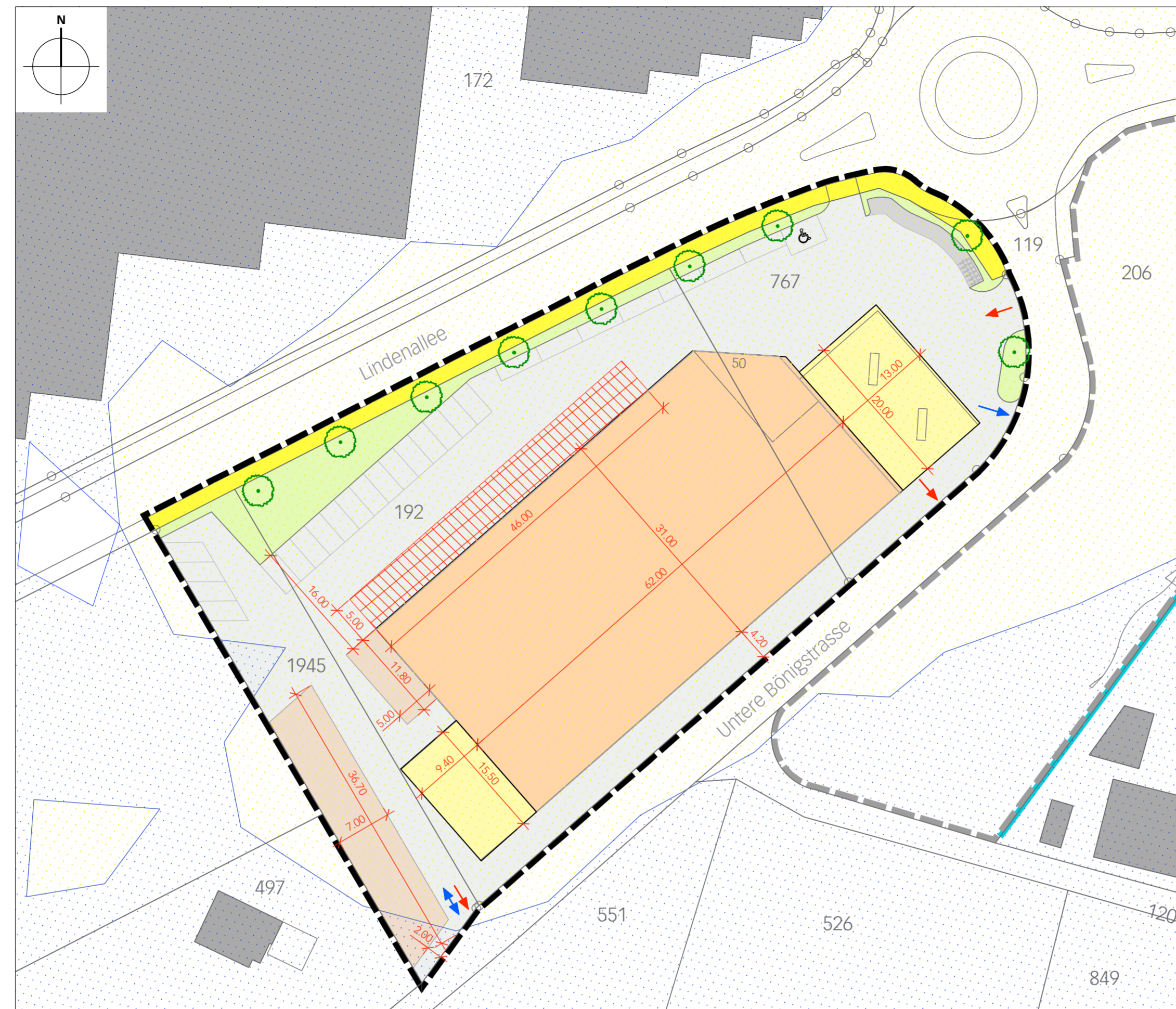
interlakenueo_20a_nr_12_landi+u04_ueo-änderung/
03_uep/5117_uep_200113_be/dr/ph/m

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

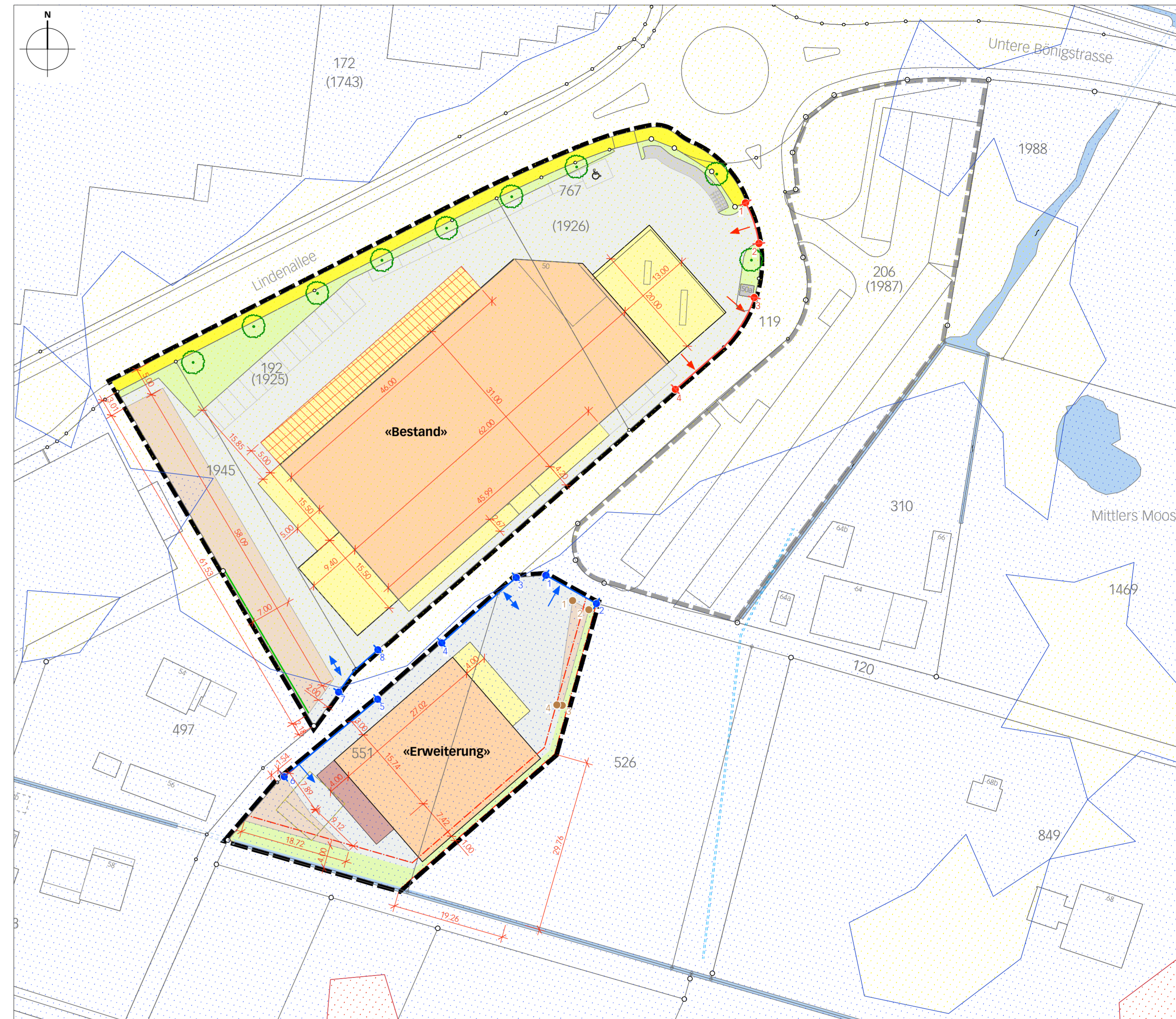
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Vorprüfung vom	23. März bis 24. April 2017 20. November 2017, 13. November 2018 und 29. Juli 2019	Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Interlaken, Gemeindeschreiber
Publikation im Amtsblatt vom Publikation im amtl. Anzeiger vom Öffentliche Auflage vom	25. September 2019 19. und 26. September 2019 19. September bis 28. Oktober 2019	Philipp Goetschi
Einspracheverhandlungen am Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	19., 27. November und 12. Dezember 2019 0 4 4	Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
Beschlossen durch den Gemeinderat am		
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am		
Präsident	Sekretär	
...	Philipp Goetschi	

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

- Perimeter
- «Erweiterung»
- «Bestand»
- Baufeld Baubereich für Hochbauten
- Baufeld Baubereich für gedeckte Aussenräume
- Bereich für Silos
- Grünflächen
- Baubereich für Lagerflächen
- Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung
- permanente Aussenverkaufsnutzung
- Gehweg
- Zu-/Wegfahrt Personenwagen
- Zu-/Wegfahrt Anlieferung und Abholung
- Baum (ungefähre Lage)
- Baubereich für Hochwasserschutzmassnahme
- Lärmschutzwand

Hinweise:

- ungefähre Lage der Parkplätze
- ungefähre Lage der Veloabstellplätze
- Perimeter ZPP «Landi Jungfrau»
- Abbruch
- Moosgräben offen/eingedolt
- Naturgefahren**
- Naturgefahren (mittlere Gefährdung)
- Naturgefahren (geringe Gefährdung)

Koordinatenliste

Ecke	E	N	
Zu-/Wegfahrt Personenwagen	1	2633742.710	1170979.962
	2	2633745.005	1170972.953
	3	2633744.200	1170963.640
	4	2633730.636	1170947.838
Zu-/Wegfahrt Anlieferung	1	2633708.338	1170915.817
	2	2633717.050	1170910.972
	5	2633679.364	1170894.480
	6	2633663.260	1170881.162
	8	2633679.400	1170903.003
	7	2633672.621	1170895.735
	3	2633703.213	1170915.455
	4	2633690.386	1170904.174
Lagerfläche	1	2633712.946	1170911.452
	2	2633715.712	1170909.896
	3	2633711.133	1170893.435
	4	2633710.230	1170893.500

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Januar 2020

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Landi, Gewerbeareal Mittlers Moos West» bezweckt die Realisierung **und Erweiterung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts einer Detailhandelseinrichtung** mit Lagerflächen.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer gestrichelten Perimeter-Linie bezeichnet. **Er umfasst die Sektoren «Bestand» und «Erweiterung».**

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Interlaken, insbesondere die Bestimmungen der Arbeitszone.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- **die Einteilung in Sektoren**
- Lage und Abmessung ~~des Baufelds~~ **der Baubereiche** für Hochbauten
- Lage und Abmessung ~~des Baufelds~~ **der Baubereiche** für gedeckte Aussenräume
- Lage **und Abmessung** der Grünflächen
- Lage und Abmessung der Bereiche für Lagerflächen
- **Lage und Abmessung des Bereichs für Silos**
- die Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung
- Lage und Abmessung der permanenten Aussenverkaufsnutzung
- **den Gehweg**
- die Zu- und Wegfahrten
- ungefähre Lage der Bäume
- **Baubereich für Hochwasserschutzmassnahme**
- **Lärmschutzwand**

² **Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:**

- **die ungefähre Lage der Parkplätze und Veloabstellplätze**
- **der Perimeter der ZPP «Landi Jungfrau»**
- **das abzubrechende Gebäude**
- **die offenen und eingedolten Moosgräben**
- **die Gefahrengebiete geringer und mittlerer Gefährdung**

Nutzung

Art. 5

~~Baufeld~~ Baubereich
für Hochbauten

¹ Im ~~Baufeld~~ Baubereich für Hochbauten gelten die Nutzungsbestimmungen der Arbeitszone, wobei innerhalb des UeO-Perimeters im Sektor «Bestand» eine Innen- und Aussenverkaufsfläche bis zu insgesamt ~~4'750~~ 2'000 m² zugelassen ist. Im Sektor «Erweiterung» kann die Fläche auch für das Abholen von Waren durch die Kunden, nicht jedoch als Verkaufsfläche genutzt werden.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

³ Im Perimeter «Sektor Erweiterung» beträgt die Baumassenziffer (BMZ, Art. 29 BMBV) mindestens 2.70.

⁴ Das Volumen offener Gebäudeteile, die mehr als zur Hälfte von Abschlüssen umgeben sind, wird voll an die BMZ angerechnet. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte von Abschlüssen umgrenzt sind, wird zu 50% an die BMZ angerechnet.

Art. 6

Aussenräume

¹ Im ~~Baufeld~~ Baubereich für gedeckte Aussenräume gelten die Nutzungsbestimmungen der Arbeitszone. Die Überdachung darf Oberkant höchstens eine Höhe von 5.50 m aufweisen und ist ~~seitlich~~ auf mindestens einer Seite offen zu gestalten. Die Abgrenzung mit fest verankerten Gittern ist zulässig. Es sind Konstruktionen in Leichtbauweise vorzusehen. An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche unter 50 m² sind zulässig.

² Der Bereich für «permanente Aussenverkaufsnutzung» wird als Verkaufsfläche genutzt. Die Zu- und Wegfahrt auf der Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung ist jederzeit zu gewährleisten.

³ Im Bereich für Lagerflächen ist die Aufbewahrung von wetterfesten Waren erlaubt. Sie sind für Kunden nicht zugänglich.

⁴ Im Bereich für Silos ist die Erstellung von Silos zulässig. Die Silos dürfen dabei die Dachkante der angrenzenden Hochbaute nicht überragen.

⁵ In der Verkehrsfläche für Anlieferung und Parkierung sind Auto- und Veloabstellplätze sowie Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag zulässig.

Gestaltung

Art. 7

- Bauweise
- ¹ Hochbauten sind nur innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche gestattet.
 - ² Die Bauten können innerhalb der ~~Baufeld~~ Baubereichsbegrenzungen beliebig positioniert werden. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind frei.
 - ³ Es sind nur Flachdächer, Sattel- und Tonnendächer zulässig, deren höchster Dachpunkt die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 3.00 m überragt. Im Sektor «Erweiterung» sind nur Flachdächer zulässig.
 - ⁴ Ausserhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind offene Unterstände für Velos, Fahnenmasten, Firmentafeln, bestehender Bankautomat etc. zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen ~~der Reklameverordnung des Kantons~~ über die Reklamen und Plakatierung im Baureglement.

Art. 8

- Baugestaltung
- ¹ Die Bauten sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie zusammen eine Einheit bilden.
 - ² Die Bauten und Aussenanlagen sind behindertengerecht zu gestalten.

Art. 9

- Umgebungsgestaltung
- ¹ Entlang der Lindenallee sind gemäss Landschaftsrichtplan Linden zu pflanzen.
 - ² Die Grünflächen sind als Magerwiesen anzulegen. Sie können für die Anlage von Sickermulden genutzt werden. Zulässig ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Gebüsch als Sichtschutz.
 - ³ Die Autoabstellplätze sind so anzulegen, dass sie sich optisch in die Gesamtanlage integrieren. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
 - ⁴ Gegenüber der Kantonsstrasse ist eine geeignete Abgrenzung vorzusehen, damit für Motorfahrzeuge keine direkte Zufahrt ab der Lindenallee möglich ist und Personen und im Bereich des Fussgängerstreifens durch den internen Verkehr nicht gefährdet werden können.

⁵ An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Gesamthöhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zu erstellen.

⁶ Die Grünfläche entlang des Moosgrabens ist mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

⁷ Die Grünfläche entlang der östlichen Begrenzung des «Sektors Erweiterung» ist so zu bewirtschaften, dass die Hochwasserschutzmassnahme sichergestellt ist und eine optimale Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild erreicht wird. Sie kann für Fundamente der Hochwasserschutzmassnahme oder der angrenzenden Gebäude genutzt werden. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen oberhalb des massgebenden Terrains sind nicht zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Gemeindestrasse (Detailerschliessung). Die Strassenanschlüsse sind gemäss den Einträgen im Überbauungsplan sicherzustellen.

² Die Manövriert- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr sind innerhalb des Wirkungsbereichs anzuordnen, so dass sich die Beanspruchung der öffentlichen Strasse im Normalfall auf Zu- und Wegfahrt sowie Transporte zwischen den beiden Sektoren beschränkt. Die entsprechenden Flächen sind im Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuches nachzuweisen und sicherzustellen.

Art. 11

Parkierung

¹ Autoabstellplätze sind oberirdisch anzulegen. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Die erforderlichen Parkplätze können teilweise in der angrenzenden ZPP «Landi Jungfrau» angelegt werden.

² Veloabstellplätze für Kunden und Personal sind in ausreichender Anzahl in der Nähe der Eingänge zu erstellen, wobei mindestens die Hälfte zu überdachen ist.

Weitere Bestimmungen

Art. 11a

Hochwasserschutz-
massnahme Im Sektor «Erweiterung» ist der Hochwasserschutz gemäss Wasserbauplan Lüttschine gegenüber dem Entlastungskorridor Lüttschine bis auf eine Höhe von 568.00 m ü. M. sicherzustellen. Dies kann mit einer hochwassersicheren Gebäudewand sowie einem Schutzdamm oder -mauer erfolgen. Die Erstellung ist mit dem Wasserbauplan Lüttschine zu koordinieren.

Art. 12

Energie ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt und betrieben werden können.

² Auf den Dächern sind Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Art. 13

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu verdunsten und zu versickern. Ein Anschluss an die Meteorwasserleitung ist nur dann zulässig, wenn eine Versickerung und Verdunstung nachweislich nicht möglich ist.

Art. 14

Vertragliche
Regelung Die Realisierung der Überbauung ist auf vertraglicher Basis vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat sicherzustellen (Eigentums- und Benützungrechte, Erschliessungsdienstbarkeiten, Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde, Kostenregelung für die Erschliessungsanlagen, Ersatzabgaben und/oder Mehrwertabschöpfung).

Art. 15

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

² Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

³ Der Sektor «Erweiterung» wird bedingt nach Art. 126c BauG eingezont. Wird mit der Überbauung des Sektors nicht spätestens innert fünf Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt dieser von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu und die Überbauungsordnung für diesen Sektor gilt ebenfalls von Gesetzes wegen als aufgehoben.

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Elke und Jörg Ulrich Ammann (Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 310)</p>				
<p>E1 Die Zonenplanänderung «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG sei nicht zu genehmigen</p>			<p>Die Gemeinde hält an der Zonenplanänderung fest.</p>	<p>nicht eintreten</p>
<p>E2 Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», beinhaltend den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften sei nicht zu genehmigen.</p>			<p>Die Gemeinde hält an der Änderung der Überbauungsordnung fest.</p>	<p>nicht eintreten</p>
<p>(Art. 1) Ziel der Ortsplanung ist es, für das Ortsgebiet einen längerfristigen Planungshorizont mit allgemein verbindlicher Wirkung festzulegen. Die aktuell geltende Zonenplanung datiert aus dem Jahre 2009. Sie ist mit anderen Worten rund zehn Jahre alt. Nach Kenntnis der Einsprecher ist zu Zeit keine umfassende Zonenplanrevision hängig. Im geltenden Zonenplan, welcher wie erwähnt rund zehn Jahre alt ist, sind die Grundstücke Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 und Nr. 526 nicht eingezont. In der Ortsplanung besteht ohne Weiteres und unbestrittenermassen die Möglichkeit, für ein bestimmtes Gebiet eine Überbauungsordnung vorzusehen. Diese Möglichkeit ist für das heute von der Fenaco Genossenschaft bzw. der Landi Jungfrau AG genutzte Gebiet angewendet worden, nämlich als Überbauungsordnung Nr. 12 und als ZPP «Landi Jungfrau». Die nicht eingezonten Grundstücke Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 551 und Nr. 526 sind nicht Bestandteil dieser Überbauungsordnung. Ziel einer Überbauungsordnung ist es, die Überbauung eines bestimmten Perimeters längerfristig zu regeln.</p>	<p>Die Stückweise Erweiterung der UeO ist eine Aufteilung, das Vorhaben wäre in dieser Form nicht bewilligt worden, wenn das gesamte Ausmass der UeO bekannt gewesen wäre. Dies widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemässen Planung.</p>	<p>Planungen sind zu überprüfen und anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Dies ist aus Sicht der Gemeinde der Fall, da die Verkaufsnutzung starken Veränderungen unterworfen ist (vgl. Stellungnahme zur Nr. 1.10, 5. Spiegelstrich).</p> <p>Die Überbauungsordnung von 2003 entsprach den damaligen Bedürfnissen der Bauherrschaft, die Überbauungsordnung wurde deshalb auf das damals vorliegende Vorhaben zugeschnitten. Die zwischenzeitlich markant veränderten Bedürfnissen können im Rahmen der geltenden UeO nicht mehr erfüllt werden. Dies war auch 2010 bereits der Auslöser für die erste Änderung der UeO.</p> <p>Auch mit der vorliegenden Änderung kann nur auf die heutigen und absehbaren Bedürfnisse eingegangen werden. Was die Anforderungen an den Verkaufsstandort in 10 oder 15 Jahren sein werden, lässt sich auch heute nicht vorhersagen.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Die Verhältnisse haben sich seit der ursprünglichen und deren geringfügigen Anpassungen erheblich geändert. Dies hat zum einen zur Folge, dass die Gemeinde voraussichtlich in den kommenden Jahren eine Revision der Zonenplanung in Angriff nimmt. Zum anderen sind geänderte Verhältnisse unabhängig von Ortsplanungsrevisionen Anlass zum Erlass oder zur Änderung von Überbauungsordnungen. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG sind weitgehend unabhängig von den Festlegungen des Zonenplans resp. machen abweichende Festlegungen.</p> <p>Während für die Ortsplanung ein regelmässiger Revisionsrhythmus von 10–15 Jahren vorgegeben ist, besteht diese Vorgabe für Sondernutzungsplanungen nicht. Diese werden, unter Beachtung der Planbeständigkeit und der geänderten Verhältnisse nach Bedarf überprüft und angepasst.</p>	<p><i>kein Rückzug</i></p> <p><i>kein Rückzug</i></p>
<p>Mit Bezug auf die Überbauungsordnung Nr. 12 ist festzuhalten, dass diese in einem ersten Abschnitt 2003 genehmigt worden ist. In der Folge ist in diesem Perimeter die heute bestehende Überbauung der Fenaco Genossenschaft für die Landi Jungfrau AG erstellt worden. Nicht einmal sieben Jahre später wurde diese Überbauungsordnung geändert und mit einer Teilfläche als Ausstellungsfläche und einer grosszügigen Parkieranlage für 86 Personenwagen ergänzt. Weitere neun Jahre später steht nun die nächste Zonenplanänderung, verbunden mit einer Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 an.</p>			<p>Der erste Erlass 2003 liegt bereits 16 Jahre zurück. Bei der Änderung 2010 wurden nur zwingend notwendige, organisatorische Massnahmen vorgenommen. Seither sind wieder 9 Jahre vergangen und die Verhältnisse haben sich erheblich geändert, sowohl was die planungsrechtlichen wie auch die betrieblichen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Detailhandel angeht.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache

Das ganze Vorgehen hinterlässt keinesfalls den Eindruck einer geordneten Planung, sondern es drängt sich ganz klar der Verdacht auf, dass hier eine etappenweise Überbauung von Kulturland erreicht werden soll, welche in dieser Form nicht bewilligt worden wäre, falls das ganze Ausmass der Überbauungsordnung und der Überbauungen bekannt gewesen wäre. Diese Vorgehensweise ist als Salamtaktik zu bezeichnen und widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemässen Planung. Dieser Taktik ist Einhalt zu gebieten.

Dabei ist klar festzuhalten, dass sich dieser Vorwurf nicht in erster Linie gegen die Gemeindebehörden von Interlaken richtet. Vielmehr muss sich die zukünftige Bauherrschaft vorwerfen lassen, dass sie die Planungsbehörden über ihre vollständigen Absichten im Unklaren gelassen hat, weil schlechterdings nicht vorstellbar ist, dass die Fenaco Genossenschaft und die Landi Jungfrau AG von der Geschäftsentwicklung völlig überrascht und überrannt worden wäre. Durch ihre massive Ausdehnung der Geschäftstätigkeit im regulären Detailhandel, welche sich keineswegs nur an Landwirten orientiert, sondern Gegenteil einen grossen Teil der Bevölkerung als Kunden ansprechen soll, hat sie die von ihr nun beklagte räumliche Beengtheit selber angestrebt und dementsprechend zu verantworten.

(Art. 2)

Im Erläuterungsbericht werden die Notwendigkeit für die Zonenplanänderung und die Änderung der Überbauungsordnung einerseits damit begründet, die heutige Organisation der Anlagen und insbesondere der Freiflächen sei nicht mehr optimal. Zudem fehle der Platz für ein angemessenes Angebot an landwirtschaftlichen Futtermitteln und anderen grossvolumigen Güterständen für landwirtschaftliche Kunden. Ausserdem könne in der heutigen Situation der Kunden-Abhol- und Betriebsverkehr nicht genügend und sicher getrennt werden. Die Landi Jungfrau AG welche das Tagesgeschäft als Mieterin der fenaco Genossenschaft in den Räumlichkeiten und auf der Umgebung der Grundstücke in der Überbauungsordnung Nr. 12 betreibt, bezweckt den Handel mit landwirtschaftlichen Produkten, Hilfsstoffen, Betriebsmitteln sowie Brenn- und Treibstoffen und die Lagerung, Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Das Kerngeschäft ist mit anderen Worten grundsätzlich nach wie vor in denjenigen Bereichen, in welchen die ursprünglichen landwirtschaftlichen Genossenschaften tätig waren. In Tat und Wahrheit betreibt aber die Landi Jungfrau AG schwergewichtig ein Detailhandelsgeschäft mit Angeboten, die sich an die ganze Bevölkerung richten. Die Landi Jungfrau AG steht damit in Konkurrenz zu den Grossdetailhandelsunternehmen wie die Migros, die Coop, Aldi, Lidl etc. Der Detailhandel beansprucht einen erheblichen Teil der Ladenfläche, welche gestützt auf die Überbauungsordnung Nr. 12 erstellt worden ist.

Mitwirkung Anliegen

Mitwirkung Stellungnahme und *Massnahme*

Einspracheverhandlung

Haltung *Ergebnis*

Es handelt sich um eine ordentliche Änderung, welche das gesamte Planerlassverfahren durchläuft und dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die Annahme, man hätte es schon ursprünglich so beschlossen ist nur für geringfügige Änderungen im Verfahren nach Art. 122 BauV relevant.

Die Verhältnisse im Detailhandel (Vollsortiment und Fachhandel) haben sich in den letzten Jahren erheblich geändert und werden das auch auf absehbare Zeit tun.

Die Ausrichtung der Landi/fenaco unterliegt grundsätzlich der Gewerbefreiheit und folgt dem freien Markt. Zunächst hat die Landi versucht, die Bedürfnisse im Bestand abzudecken und das Ladenkonzept laufend weiterentwickelt. Es ist nun eine Schwelle erreicht, an der dies auf dem bestehenden Areal nicht mehr erreicht werden kann.

Eine Überbauungsordnung basiert in der Regel auf einem konkreten Projekt und sieht allenfalls eine gewisse Reserve und Flexibilität für künftige Entwicklungen vor. Sie kann jedoch nicht alle erdenklichen Eventualitäten und Optionen berücksichtigen, da sie sonst wirkungslos bliebe. Entsprechend ist sie anzupassen, wenn sich die Verhältnisse ändern.

Bereits in der rechtskräftigen UeO aus dem Jahr 2002 wurden 1'750 m² Verkaufsnutzungen zugelassen. Der Zweck war die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts mit Lagerflächen. Es hat sich demnach von Anfang an in erster Linie um einen Verkaufsstandort gehandelt.

Dass sich die Tätigkeitsbereiche der fenaco/Landi schwerpunktmässig verschoben haben, ist Teil der Wirtschafts- und Gewerbefreiheit. Die genossenschaftliche Rechtsform führt lediglich zu Einschränkungen bei Unternehmens- und Kapitalmarkttransaktionen. Im übrigen können auch unter dieser Rechtsform unternehmerische Tätigkeiten ausgeübt werden, sofern die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder erreicht wird. Eine Genossenschaft kann und muss auf veränderte Marktverhältnisse mit entsprechenden Massnahmen reagieren.

Die Regelungen der Überbauungsordnung sind allgemeinverbindlich und nicht an eine spezifische Gesellschaftsform oder ideelle Zwecke gebunden. Grundsätzlich könnte auch ein anderer Anbieter den Standort übernehmen, soweit er mit den gesetzten Rahmenbedingungen zurechtkommt. Im Vergleich mit anderen Anbietern ist auf Gleichbehandlung zu achten.

Die Beurteilung, ob eine geschäftliche Entwicklung eines Betriebs mit den Zielen vereinbar ist, ist Sache der Anteilseigner resp. der Genossenschafter.

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache

Die Landi Jungfrau AG ist als Nachfolgeunternehmung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Genossenschaft entstanden. Sie ist am 26. Oktober 2005 im Handelsregister eingetragen worden, ist mit anderen Worten erst nach der Genehmigung der Überbauungsordnung Nr. 12 entstanden.

In jenem Zeitpunkt nahm die Fläche, welche dem Detailhandel diene, einen deutlich geringeren Anteil in Anspruch. Die Detailhandelsfläche ist im Laufe der Zeit ständig erweitert worden, zu Lasten des Betriebsteils, welcher dem Kerngeschäft gemäss Zweckartikel der Aktiengesellschaft, nämlich dem Handel mit landwirtschaftlichen Produkten dient.

Diese Feststellung wird auch durch die Zahlen der Landi Jungfrau AG belegt. Gemäss eigenen Angaben erzielt sie im Kerngeschäft einen Umsatz von rund 1/6, während die restlichen 5/6 des Umsatzes auf das Detailhandelsgeschäft entfallen.

Aus der Sicht der Einsprecher ist diese Entwicklung mit der Grundidee der landwirtschaftlichen Genossenschaft, auch wenn sie neuerdings als Aktiengesellschaft betrieben wird, nicht vereinbar. Ebenso wenig vereinbar ist damit die Feststellung, dass ein nicht unbedeutender Teil des Detailhandels mit Billigimporten aus dem Ausland realisiert und getätigt wird. Von einer Unterstützung der einheimischen Landwirtschaft kann kaum die Rede sein. Unter diesen Gesichtspunkten ist es nicht vertretbar, für eine nochmalige Ausweitung des Detailhandelsgeschäftes Kulturlandreserven zu opfern. Deshalb ist die Zonenplanänderung, verbunden mit der Einzonung von Kulturland nicht zu genehmigen.

(Art. 3)

Anfangs März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Ziel dieser Teilrevision war es, die Zersiedelung massiv einzuschränken. Die Teilrevision war eine Reaktion auf die Initiativen und Tendenzen, welche ein Verbot der Neueinzonung während einer längeren Dauer forderten. Im Raumplanungsbericht 2018 des Regierungsrats an den Grossen Rat wird dieser politische und rechtliche Sachverhalt ausdrücklich bestätigt. Zitat: «Die Siedlungspolitik nach innen nach dem Leitgedanken «Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung» - die im Kanton auch schon vorher angestrebt wurde, wurde zum zentralen Grundsatz der Raumplanung. Es ist nicht mehr möglich, den zusätzlichen Baulandbedarf primär durch Einzonungen am Siedlungsrand zu decken. Zuerst müssen die unüberbauten Bauzonen und die Verdichtungspotenziale in den überbauten Bauzonen ausgeschöpft werden. Einzonungen für das Wohnen wie auch für das Arbeiten sind nur noch in Ausnahmefällen möglich.»

«Mit zwei Teilrevisionen der Baugesetzgebung wurden die Anforderungen des revidierten RPG erfüllt und - als Gegenvorschlag zur Kulturland-Initiative - die Schonung des Kulturlands und der Schutz der Fruchtfolgeflächen verstärkt.»

Mitwirkung Anliegen

Mitwirkung Stellungnahme und *Massnahme*

Einspracheverhandlung

Haltung *Ergebnis*

Die Überbauungsordnung ist nicht ein Instrument zur Förderung des Absatzes einheimischer Produkte. Mit der Erweiterung sollen die Rahmenbedingungen für den Verkauf an die Landwirte in der Region verbessert werden (kürzere Wege).

Es handelt sich um eine Erweiterung von lokaler Bedeutung für einen ansässigen Betrieb und einen akuten, plausiblen Bedarf. Nach den kantonalen gesetzlichen Vorgaben sind dafür Einzonungen möglich. Diese werden so kompakt wie möglich gehalten.

Die Begründung der Einzonung folgt den erweiterten Anforderungen der Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans. Zunächst erfolgt eine Reorganisation des Bestands. Die Erweiterung ist lediglich für jene Funktionen nötig, die nicht im Bestand realisiert werden könnten. Die Erweiterung wird als untergeordnet und damit als «Vorhaben von lokaler Bedeutung» beurteilt werden. Sie ist flächenmässig sowie betrieblich untergeordnet. Das Erweiterungsareal liegt unmittelbar neben dem bestehenden Betriebsareal und es besteht ein akuter Bedarf für die Realisierung der Erweiterung, es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.

Zusätzlich muss eine «optimale Nutzung» gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG nachgewiesen werden. Dies wurde vor allem durch ein Verkehrskonzept erreicht, welches eine effiziente Dimensionierung der Verkehrsflächen ermöglicht.

Es handelt sich um Kulturland, nicht jedoch um Fruchtfolgeflächen.

Die kantonale Vorprüfung ergab, dass die Änderung der Überbauungsordnung in der vorliegenden Fassung genehmigungsfähig ist, also den Anforderungen des übergeordneten Rechts an eine Einzonung genügt.

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Die vorliegende Zonenplanänderung verstösst nach Meinung der Einsprecher klar gegen diese zitierten Grundsätze der kantonalen und eidgenössischen Raumplanung.</p> <p>Es ist nicht zu bestreiten, dass die Gegenstand der Zonenplanänderung bildende Fläche am Siedlungsrand liegt. Dementsprechend sind Einzonungen nur in Ausnahmefällen möglich.</p> <p>Namens der Einsprecher wird geltend gemacht, dass hier kein Ausnahmefall vorliegt.</p> <p>Die aktuelle Dimension der Überbauung reicht völlig aus um das Kerngeschäft der Landi Jungfrau AG und insbesondere der Fenaco Genossenschaft, nämlich den Handel mit landwirtschaftlichen Produkten zu erreichen.</p> <p>Dem Erläuterungsbericht lässt sich entnehmen, dass beabsichtigt ist, das Kerngeschäft in die gestützt auf die Zonenplanänderung zu erstellenden Gebäulichkeiten auszulagern. Dies wird zur Folge haben, dass die für den Detailhandel verwendete Fläche vergrössert wird. Diese Entwicklung liegt klarerweise nicht im Sinne der ursprünglichen Einzonung zugunsten einer landwirtschaftlichen Genossenschaft.</p> <p>Es kommt hinzu, dass nach Ansicht der Einsprecher für diese gewünschte Ausdehnung der Tätigkeit das Verdichtungspotenzial in der bereits überbauten Gebäulichkeit vorerst auszuschöpfen ist. Gedacht wird dabei insbesondere an den Einbau eines Obergeschosses in das bestehende Gebäude. Nach einer Realisierung dieser Verdichtungsmöglichkeit steht im heutigen Gebäude genügend Fläche zur Verfügung, damit die Landi Jungfrau AG bzw. die Fenaco Genossenschaft ihrem Kerngeschäft nachgehen können.</p>	-	-	<p>Es handelt sich nicht um eine Ausnahme im Sinne des BauG. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind in Art. 15 Abs. 4 RPG festgelegt. Für den konkreten Fall sind insbesondere die Vorgaben in Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans massgebend. Diese sind gemäss dem Resultat der kantonalen Vorprüfung erfüllt.</p> <p>Die Verkaufsfläche im bestehenden Sektor wird geringfügig vergrössert. Die Erweiterung erfolgt in erster Linie für die grossvolumigen Güter, welche bisher am Standort gar nicht angeboten werden können. Die Einzonung von Gewerbeland erfolgt zwar aus konkretem Anlass, ist jedoch nicht an ideelle Werte des Anbieters gebunden.</p> <p>Die Fläche zwischen der Lindenallee und dem bestehenden Verkaufsgebäude ist zu klein für die Einpassung der nötigen Lagerflächen (Hochregallager) mit Erschliessungsflächen sowie Futtersilos.</p> <p>Die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle unter dem bestehenden Gebäude ist nicht möglich und würde einen kompletten Neubau erfordern. Dies ist im Hinblick auf das noch geringe Alter des Gebäudes und die noch zu erwartende Lebensdauer der Bausubstanz wirtschaftlich nicht verhältnismässig und auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Ressourcennutzung nicht vertretbar.</p> <p>Auch die Fläche der ZPP kann nicht zweckmässig für die Erweiterung genutzt werden. Zum einen ist die Breite zu gering für eine zweckmässige Bebauung, zum anderen müsste die Kreuzung von betriebsinterner Logistik und öffentlichem Strassenraum über einen langen Abschnitt der Oberen Bönigstrasse in Kauf genommen werden.</p>	<p>Es handelt sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung, nicht um eine Ausnahmegewilligung im baurechtlichen Sinn. Der kantonale Richtplan regelt die Vorgaben für Einzonungen, diese sind gemäss kantonaler Vorprüfung erbracht. Die zitierte Stelle auf Seite 275 bezieht sich auf Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren und ist auf Planungen nicht anwendbar.</p>
<p>(Art. 4): Wie im vorstehenden Art. 3 ausgeführt worden ist, sind Einzonungen für das Wohnen wie auch für das Arbeiten nur noch in Ausnahmefällen möglich. «Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemein verbindlichen Vorschrift oder einem Nutzungsplan aus besonderen Gründen des Einzelfalls (Unbilligkeit oder Unzweckmässigkeit der Norm) in der von der Bewilligungsbehörde festgelegten Weise abgewichen werden darf. (Zaugg/Ludwig, Bauge-setz des Kantons Bern, Kommentar, Band 1, Seite 275).</p>	-	-	-	-

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Gemäss Art. 26 können Ausnahmen gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, und wenn keine öffentlichen Interessen und keine wissentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p> <p>Gemäss dem Erläuterungsbericht ist die heutige Organisation der Anlagen und insbesondere der Freiflächen nicht mehr optimal. Die beantragte Zonenplanänderung mit Einzonung einer zum Kulturland gehörenden Fläche, welche am Siedlungsrand liegt, bezweckt also mit anderen Worten die Optimierung der Organisation der Anlagen.</p> <p>Der blosser Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder einer Ideallösung genügt nicht für eine Ausnahmegewilligung (Zaugg/Ludwig, a.a.O. S. 283, BVR 1990, S198; Pra 1998 Nr. 35, Seite 248 folgende). Es ist den baugesetzlichen Vorschriften immanent, dass sie die Überbaumöglichkeit der Grundstücke beschränken. Mit den heute vorhandenen technischen Möglichkeiten könnte wohl jedes eingezonte Baugrundstück optimaler genutzt werden. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass eben der Wunsch nach einer optimalen Nutzung als Ausnahmegewilligung nicht genügen darf.</p> <p>Gleiches gilt im Übrigen auch für rein wirtschaftliche Gründe, denn auch diese können praktisch in jedem Fall angeführt werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Seite 283).</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Verbot der Neueinzonung von Kulturland am Siedlungsrand ist klarerweise nicht gegeben. Die Zonenplanänderung kann schon aus diesem Grunde nicht genehmigt werden.</p>	–	–	<p>Die Überbauungsordnung müssen bei geänderten Verhältnissen angepasst werden. Nach dieser Anpassung der baurechtlichen Grundordnung kann die Baubewilligung ohne Ausnahmegesuch erteilt werden.</p>	
<p>(Art. 5):</p> <p>Gemäss Art. 26 Abs. 2 BauG dürfen Ausnahmen nur dann bewilligt werden, wenn keine wesentlichen nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Nach der Erstellung des bereits bestehenden Gebäudes der Fenaco Genossenschaft, gemietet von der Landi Jungfrau AG, auf der Baurechtsparzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1925 hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert. Dies gilt insbesondere für das Grundstück der Einsprecher. Der Umschwung ist seither bei und nach Regenfällen feuchter und länger feucht und das Fundament sowie die Gebäudemauern weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Vorher war dies in keiner Art und Weise der Fall. Der Vollständigkeit halber, wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht unterkellert sind.</p> <p>Die Überbauung der Landi hat offenbar zu Verdichtungen des Untergrundes geführt, so dass das Terrain des Grundstückes Nr. 310 sich abgesenkt hat. In den Dohlegräben der Umgebung ist praktisch kein Wasser mehr zu sehen, während dem früher dort immer ein Wasserstand festzustellen war. Frösche und andere Lurcharten, die dort lebten, sind heute weitestgehend verschwunden.</p>	<p>Nach Erstellung des LANDI-Gebäudes hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert (Feuchtigkeitsschäden, trockenfallende Entwässerungsgräben). Es wird eine grossflächige Absenkung des Geländes vermutet.</p>	<p>Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund.</p>	<p>Es gibt kein «Verbot» für Neueinzonungen. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind in Art. 15 Abs. 4 RPG festgelegt. Für den konkreten Fall sind insbesondere die Vorgaben in Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans massgebend. Diese sind gemäss dem Resultat der kantonalen Vorprüfung erfüllt.</p> <p>Es sollen keine weiteren Ausnahmegewilligungen gestellt werden.</p>	<p>Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund.</p>
		<p>Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtgebiet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig veränderten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einhergeht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen.</p>	<p>Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtgebiet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig veränderten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einhergeht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen.</p>	
		<p><i>keine Massnahmen</i></p>		

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache

Das gleiche Bild zeigt sich auch auf der Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 563 von Familie Früh. Auch dort sind auf der Umgebung während und nach Regenfällen Wasserflächen festzustellen, was früher nicht der Fall war. Es ist allgemein bekannt, dass das ganze Gebiet, in welchem sich der Perimeter der Zonenplanänderung befindet, mit Bezug auf den Wasserhaushalt ausserordentlich sensibel ist. Dies hat sich auch gerade wieder bei der Entnahme der Bodenproben gezeigt, ist doch der eingesetzte Bagger eingesunken und musste mit erheblichem Aufwand wieder flottgemacht werden. Das fragliche Gebiet heisst im Übrigen nicht ohne Grund «Mittleres Moos».

Nach aktuellem Kenntnisstand der Einsprecher liegt der Perimeter des Erweiterungsbereichs im Flutungsbereich des Entlastungskorridors. So ist denn auch entlang der Grenze des Grundstückes Nr. 310 der Einsprecher auf der Parkierungsfläche der Baurechtsparzelle Nr. 1997 der Fenaco Genossenschaft eine fünf Meter breite Gewässerschutzzone ausgeschieden und ist es gemäss dem Mitwirkungsbericht nicht möglich, eine Lärmschutzwand entlang des Grundstückes Nr. 310 zu realisieren. Die ZPP Landi Interlaken enthält ein explizites Verbot von Hochbauten, weil diese die Funktionalität des Entlastungskorridors beeinträchtigen würden (Ziff. 3.9, Seite 15).

Die Grundstücke Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 551 und Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 566, welche von der beantragten Zonenplanänderung betroffen sind, liegen aktuell höhenmässig tiefer als das Grundstück Nr. 310 der Einsprecher. Dadurch sind diese Grundstücke als Flutungsbereich bei Hochwassergefahr prädestiniert. Dass sie diese Funktion erfüllen können, hat sich in der Vergangenheit auch regelmässig gezeigt.

Mitwirkung Anliegen

MWB 3.7:
Der Sektor Erweiterung liegt im Flutungsbereich des Entlastungskorridors. Er liegt tiefer als das Grundstück der Mitwirkenden, und ist als Flutungsbereich prädestiniert. Damit und durch zusätzliche Verdichtung des Bodens und Aufschüttungen steigt die Hochwassergefährdung für die Mitwirkenden. Es ist ein neutrales Gutachten zu erarbeiten. Das im Erläuterungsbericht erwähnte Gutachten wurde nicht aufgelegt, so dass das rechtliche Gehör verweigert ist. Das Gutachten soll zugestellt werden, mit einer Zusatzfrist zur Stellungnahme.

Mitwirkung Stellungnahme und *Massnahme*

Das Projekt des Entlastungskorridors Lüttschine sieht einen breiten Korridor zwischen den Siedlungsgebieten Mittleres Moos und Im Moos vor. Dieser soll beidseits mit Hochwasserdämmen begrenzt werden, so auch entlang der Unteren Bönigstrasse. Für die Liegenschaften im Korridor gelten Nutzungseinschränkungen.

Die Erweiterung der LANDI hat im betroffenen Bereich eine Verschiebung des Hochwasserschutzdammes zur Folge. Das neue Gebäude liegt danach ausserhalb des Korridors. Die Auswirkungen dieser Verengung des Korridors wurden im Rahmen des Wasserbauprojekts durch den zuständigen Ingenieur geprüft (vgl. Darstellung aus dem technischen Bericht zum Wasserbauplan im vorliegenden Erläuterungsbericht). Die Modellierung ergab, dass die Einflüsse auf den Hochwasserabfluss im Bereich der Modellierungungenauigkeiten liegt und somit keine stärkere Gefährdung Dritter zur Folge hat. Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich.

keine Massnahmen

Das Originaldokument «Orientierende Unterlagen zum Wasserbauplan Beilage 3.1.12: Technischer Bericht, Projektänderungen zur Genehmigung» vom November 2013 wurde den Mitwirkenden zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Die Unterlagen zum Wasserbauplan wurden im entsprechenden Verfahren 2012 öffentlich aufgelegt. Dieser Stand der Unterlagen ist auf der Homepage der Schwellenkorporation Bödéli-Süd (www.boedeli-sued.ch) abrufbar.

Einspracheverhandlung

Die Auswirkungen der Verengung des Entlastungskorridors wurden im Rahmen des Wasserbauprojekts Lüttschine durch den unabhängigen Ingenieur C. Tognacca von der beffa tognacca gmbh, Claro geprüft. Die Änderung des Gesamtquerschnitts des Hochwasserentlastungskorridors durch die Einzonung ist so untergeordnet, dass sie im Bereich der Modellierungsgenauigkeit liegt. Deshalb ergeben sich aus der Änderung des Wasserbauplans keine Auswirkungen auf die Einsprechenden, die über das bereits rechtskräftige Mass hinausgehen.

Mit den in Realisierung befindlichen Hochwasserschutzmassnahmen verändern sich die Hochwasserszenarien für das gesamte Bödéli massgebend. Bisherige Erfahrungswerte lassen keine Rückschlüsse auf künftige Ereignisse mehr zu.

Die Regelungen der ZPP bleiben unverändert und schliessen Hochbauten weiterhin aus. Daher sind auch Lärmschutzmassnahmen wohl nicht bewilligungsfähig. Die Realisierung der Erweiterung auf diesem Areal wurde ebenfalls erwogen, kommt jedoch baulich (Geometrie) und betrieblich (Logistik) nicht in Frage.

Die geringfügige Änderung des Wasserbauplans erfolgt auf Grund der abweichenden Zuständigkeiten in einem separaten, parallel geführten Verfahren. Die Genehmigung erfolgt durch die zuständige kantonale Amtsstelle.

Haltung *Ergebnis*

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache

Mit der gestützt auf die beantragte Zonenplanänderung geplante Erweiterung der überbauten Fläche verliert dieser Flutungsbereich massiv an Volumen. Die geplanten und geforderten Geländeaufschüttungen zur Anhebung der Gebäude und die in der Überbauungsordnung vorgesehenen und geforderten Massnahmen zum Hochwasserschutz (Mauer) führen zu zusätzlichen Bodenverdichtungen und steigern dementsprechend die Hochwassergefährdung für das Grundstück der Einsprecher. Diese können ihr bestehendes Gebäude nicht aus dem bestehenden Boden heben. Die bereits im Mitwirkungsbericht gestellten Anträge, es sei ein neutrales Gutachten einzuholen zu den Fragen des Hochwasserschutzes, der Auswirkungen der Reduktion des Flutungsbereiches und der Problematik der Bodenverdichtung und die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundstück der Einsprecher wird in aller Form wiederholt. Die im Mitwirkungsbericht zitierten Unterlagen zum Wasserbauplan datierend aus dem Jahre 2012 entsprechen nicht den heutigen Gegebenheiten. Insbesondere berücksichtigen sie die in den letzten Jahren zu Tage getretenen Auswirkungen der Klimaveränderungen nicht. Zudem wird geltend gemacht, dass es sich dabei nicht um einen neutralen Bericht handelt.

Dass diese dargestellte Erhöhung des Gefährdungspotenzials von Überflutung für das Grundstück der Einsprecher wesentliche nachbarlichen Interessen verletzt, versteht sich von selbst. Dieses schützenswerte nachbarliche Interesse der Einsprecher vor der Erhöhung der Überflutungs- und Hochwassergefahr führt ebenfalls dazu, dass die Zonenplanänderung nicht genehmigt werden kann.

(Art. 6):

Soweit dies ersichtlich ist, unterschreitet der Baubereich gemäss der aufliegenden Überbauungsordnung den Strassenabstand gemäss Art. 80 SG. Dieser beträgt gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch drei Meter sechzig ab Fahrbahnrand. Ausgemasst ist ein Abstand von drei Metern.

Grund für diese Unterschreitung, welche ebenfalls eine Ausnahme darstellt, ist offenbar lediglich der Wunsch nach einer optimalen Ausnutzung der Grundstückfläche. Diese Begründung kann aber grundsätzlich für alle Grundstücke, welche an öffentlich Strassen oder Privatstrassen im Gemeingebrauch angrenzen, geltend gemacht werden. Eine konkrete, weiterführende Begründung für diese Ausnahme liegt nicht vor.

Die geplante Änderung der Überbauungsvorschriften verstösst damit gegen öffentliche Interessen (Strassenabstände) und kann deshalb nicht bewilligt werden.

Mitwirkung Anliegen

Mitwirkung Stellungnahme und *Massnahme*

Einspracheverhandlung

Haltung *Ergebnis*

Es handelt sich um einen Rechtskräftigen Wasserbauplan, der geringfügig geändert werden muss. Die Gefährdung der Einsprechenden ergibt sich nicht aus der geringfügigen Verringerung des Abflussquerschnitts sondern aus der Festlegung des Hochwasserentlastungskorridors im Wasserbauplan. Die Bearbeitung und Beurteilung der Änderung erfolgte durch das mit dem ursprünglich befasste und in der Realisierung involvierte Ingenieurteam.

Es handelt sich um Folgen des rechtskräftigen Wasserbauplans. Aus der geringfügigen Änderung ergeben sich keine weiteren nachbarrechtlichen Auswirkungen.

Die Gemeinde hat die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit im Einzelfall den Strassenabstand zu Gemeindestrassen mit Baulinien oder Baubereichen zu reduzieren, welche den gesetzlichen Abständen vorgehen (Art. 80 SG). An dieser Stelle an der Unteren Bönigstrasse bestehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen. Der reduzierte Strassenabstand von 3.00 m ermöglicht auf der anderen Seite eine engere Abgrenzung der Einzonung, so dass die Beanspruchung von Kulturland verringert werden kann.

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache

(Art. 7):

Aus Sicht der Einsprecher überschreitet die maximal erlaubte Gebäudehöhe von zwölf Metern mit einem erlaubten Dachpunkt von zusätzlichen drei Metern, was im höchsten Punkt zu einer Gebäudehöhe von fünfzehn Metern führt, die zumutbare Beeinträchtigung der Einsprecher bei Weitem. Wenn man zudem berücksichtigt, dass die in den letzten Jahren im Mittleren Moos umgesetzten Bauprojekte eine massive Terrainaufschüttung von gegen zwei Metern erhielten, führt dies gegenüber dem Grundstück der Einsprecher zu einer Gebäudehöhe von mindestens sechzehn Metern. Es wird deshalb Namens der Einsprecher beantragt, dass die maximale Gebäudehöhe auf acht Meter zu begrenzen ist und dass dieses Gebäude mit einem Flachdach zu versehen ist.

Mitwirkung Anliegen

–

Mitwirkung Stellungnahme und *Massnahme*

–

Einspracheverhandlung

Die Messweise der Gebäudehöhe GH richtet sich nach Anhang A132 GBR. Im Falle einer Aufschüttung ist das ursprüngliche/ natürliche Terrain massgebend.

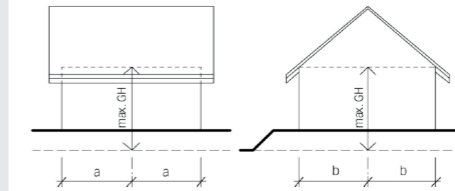
Die maximale Gebäudehöhe für den Sektor «Erweiterung» von 12 m wird benötigt, damit die erforderlichen lichten Höhen (Hochregal, Kippbereich Lastwagen) im Gebäude und die Anhebung des Terrains zu ermöglichen.

Haltung *Ergebnis*

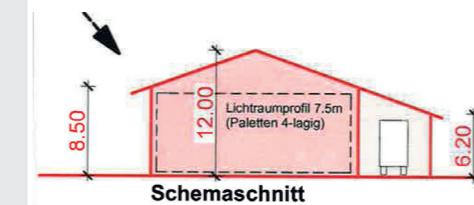
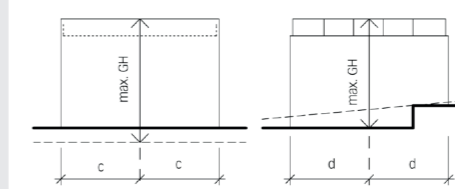
Beschränkung
Dachform

kein Rückzug

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut



Gebäudehöhe bei Flachdächern.



Die Projektträgerin kommt jedoch zum Schluss, dass eine Flachdachlösung priorisiert wird (Retention, Photovoltaik). Auf das zusätzliche Steildach (Art. 7 Abs. 3 UeV) kann für den Sektor Erweiterung verzichtet werden

Ergänzung Art. 7 Abs. 3:

«...überragt. *Im Sektor «Erweiterung» sind nur Flachdächer zulässig.»*

Bei Änderungen nach der öffentlichen Auflage ist nach Art. 60 Abs. 3 den Betroffenen (Grundeigentümer/Projektträger/Einsprecher) Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Brief mit Einsprachefrist 10 Tage).

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und Massnahme	Einspracheverhandlung	Haltung Ergebnis
<p>(Art. 8): Die Frage der Verkehrserschliessung ist aus Sicht der Einsprecher ungenügend bzw. nicht nachvollziehbar- und überprüfbar geregelt. Die Erschliessungssituation im Bereich des Überbauungsperimeters über die beiden Grundstücke Nr. 119 und Nr. 120 ist bereits heute ungenügend und führt regelmässig dazu, dass die Strasse auf dem Grundstück Nr. 119 überstellt ist, bzw. der Verkehrsfluss durch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Die in der ursprünglichen Überbauungsordnung vorgesehene Erschliessung des bestehenden Gebäudes mit Zufahrt via Eingang zur Tankstelle, Durchfahrt auf der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes und dann Ausfahrt über das Grundstück Nr. 119 wird insbesondere von Lastwagen nicht so praktiziert. Tatsächlich fahren die Lastwagen über das Grundstück Nr. 119, biegen dann auf das Grundstück der Landi ein, laden ab, wenden und fahren zurück. Dabei passiert es regelmässig, dass Lastwagen auf dem Strassengrundstück Nr. 119 abgestellt werden, weil der Zugang zum Gebäude blockiert ist. Es ist auch regelmässig festzustellen, dass Personenwagen, welche im Bereich des Veloständers parkiert werden, unter Missachtung des Einbahnzeichens direkt wieder auf die Strasse einbiegen.</p>	<p>MWB 3.6: Die Erschliessung der LANDI über die (Strassengrundstücke 119 und 120) ist bereits heute ungenügend und führt zu Überlastungen auf der Unteren Bönigstrasse.</p>	<p>Die Untere Bönigstrasse ist mit 6.5 m Breite ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Ein Ausbau ist nicht zweckmässig (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.1).</p> <p>Im ca. 15 m langen Abschnitt der Parzelle Nr. 120, der als Zufahrt zum Parkplatz dient, ist die Strasse ca. 3.7 m breit. Somit ist das Kreuzen zweier Motorfahrzeuge nicht möglich.</p> <p>Aus Sicht der fenaco/LANDI ist eine Verbreiterung der Detailerschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 120) auf der Nordseite zu Lasten der PP-Parzelle (Nr. 206/BR1987) im Abschnitt Kreuzung–Zufahrt PP um ca. 1.0 m möglich. Damit wäre das Kreuzen der Fahrzeuge möglich. Dies betrifft die ZPP und ist unabhängig von der Erweiterung der UeO durch ein Strassenbauprojekt der Gemeinde mit Landerwerb (keine Änderung der ZPP) möglich.</p> <p>Die Gemeinde hat abzuwägen, ob die Verhältnismässigkeit einer Strassenverbreiterung gegeben ist. Auf Grund der kurzen Strecke und der übersichtlichen Anlage erscheint ein Ausbau jedoch nicht nötig und nicht verhältnismässig. Zudem besteht für die Anlieger der Strasse die Möglichkeit über den Parkplatz wegzufahren. Zudem ist der Investitionsplan der Gemeinde zur Zeit bereits ausgelastet und die Dringlichkeit sowie das öffentliche Interesse an dieser Massnahme sind im Vergleich mit anderen Vorhaben zu gering. Die Gemeinde verzichtet vorläufig auf einen Ausbau und wird die weitere Entwicklung dieser Situation beobachten.</p>	<p>Die Verkehrsprobleme in Zusammenhang mit der Logistik sind bekannt. Mit der Erweiterung und der Reorganisation soll das Problem behoben werden. Namentlich der Rückstau von Lastwagen auf der Strassenparzelle soll künftig entfallen.</p> <p>Es wird vorgegeben, dass <i>Manövrier- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr</i> auf dem Gelände untergebracht werden müssen.</p> <p>Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wurde eine sehr flächeneffiziente Konzept ausgearbeitet. Die Landi Jungfrau AG verfügt über genügend Erfahrungswerte. Die definierten Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen von Zulieferer und Abholer.</p> <p>Letztlich handelt es sich um verkehrspolizeiliche Anordnungen resp. Übertretungen im öffentlichen Strassenraum, welche entsprechend verkehrspolizeilich anzuzeigen und zu ahnden sind. Dies ist nicht mehr Gegenstand der Überbauungsordnung resp. des Baurechts.</p>	
		<p><i>Entwicklung der Situation beobachten</i></p>		

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Auch die Zufahrt zur bestehenden Parkierungsanlage ist unglücklich. Die Einsprecher befahren dieses Strassengrundstück Nr. 120 um zum Kreisel zu gelangen. Dabei kommt es regelmässig vor, dass Kunden der Landi, die zur Parkierungsanlage fahren wollen, den Einsprechern den Vogel zeigen, weil sie der Meinung sind, es handle sich um eine Einbahnstrasse. Auch die jetzt geplante Verkehrsführung mit Bezug auf die Erweiterung vermag diesen Mangel nicht zu beheben.</p>	<p>Die Untere Bönigstrasse wird als Einbahnstrasse wahrgenommen.</p>	<p>Es handelt sich um eine Strasse mit Gegenverkehr (vgl. auch obenstehende Ausführungen). Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem geprüft wird, ob dies mit geeigneten Massnahmen besser signalisiert werden kann. Markierungen, Schilder etc. gelten als verkehrspolizeiliche Massnahmen und sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.</p> <p><i>Prüfen, ob die Signalisation optimiert werden kann.</i></p>	<p>Es handelt sich um eine verkehrspolizeiliche Anordnung ausserhalb des Wirkungsbereichs und der Zuständigkeit der Überbauungsordnung. Bei Bedarf ist eine verkehrspolizeiliche Lösung zu suchen.</p>	
<p>Die Befüllung der Silos nimmt einen erheblichen Zeitbedarf in Anspruch. Nach der Einschätzung der Einsprecher ist während dieser Zeit der Fahrverkehr blockiert.</p>	<p>–</p>	<p>–</p>	<p>Die Befüllung der Silos darf nicht ab der öffentlichen Strasse erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbereich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann.</p>	
<p>Zudem erscheint es den Einsprechern als unmöglich, dass Lastwagen mit Anhängern den geplanten Wendekreis befahren können. Die entsprechenden Vermassungen und Nachweise fehlen. Diese vorgebrachten Rügen zeigen, dass durch die etappenweise Planung der Überbauungsordnung die Verkehrserschliessung nicht durchdacht ist und für die Grösse der bereits bestehenden Überbauung ungenügend ist. Mit einer Erweiterung ist logischerweise Mehrverkehr verbunden. Dadurch wird die Verkehrssituation auf den beiden Strassengrundstücken Nr. 119 und Nr. 120 zusätzlich belastet und ist nicht mehr tragbar sowie den Einsprechern nicht zumutbar.</p>	<p>Die Verkehrssituation ist in der bestehenden Form ungenügend, mit der Erweiterung kommt es zu einer zusätzlichen Belastung.</p>	<p>Mit der neuen Organisation des Betriebs und den zusätzlichen Manöverflächen auf Privatareal wird die Situation deutlich entschärft und insbesondere soll der Anlieferverkehr besser organisiert werden können. Es wird mit einer klaren Verbesserung der bisher auch für fenaco/LANDI unbefriedigenden Situation gerechnet.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Wie Abb. 11 im Erläuterungsbericht verdeutlicht, handelt es sich beim besagten Wendekreis um einen Wendekreis für Traktoren und nicht für Lastwagen. Des Weiteren wurden die Erschliessungsflächen anhand der notwendigen Schleppkurven im Sinne des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden effizient und nach dem Stand der Technik definiert.</p> <p>Der zu erwartende Mehrverkehr wird als gering beurteilt. Im Wesentlichen handelt es sich um Anlieferungen (2–3 zusätzliche Lastwagen pro Woche erwartet) und Abholungen der grossvolumigen Güter für die Landwirtschaft. Hierbei sind alle Beteiligten auf effiziente und optimierte Abläufe angewiesen. Auf die Kapazität der Strasse und das Verkehrsregime wirken sich diese zusätzlichen Verkehre höchstens geringfügig aus, insbesondere erfolgen sie nicht zur Spitzenzeit der übrigen Kundenverkehre.</p>	
<p>Der bereits im Rahmen des Mitwirkungsberichtes eingereichte Antrag zur Einholung eines neutralen Gutachtens zur Verkehrssituation und zur Umweltverträglichkeit wird ausdrücklich bestätigt.</p>	<p>MWB 3.6: Es ist ein neutrales Verkehrsgutachten zu erstellen.</p>	<p>Mit der zusätzlichen Anforderung an den Werkverkehr und den entsprechenden Nachweis im Baubewilligungsverfahren (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.7) ist eine Verkehrslösung ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Strassen sichergestellt. Es wird beabsichtigt, auf Stufe Baugesuch einen Verkehrsplaner beizuziehen. Ein zusätzliches Verkehrsgutachten auf Stufe UeO ist nicht nötig.</p> <p><i>Verkehrsplaner im Baugesuch beiziehen</i></p>	<p>Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-pflicht.</p> <p>Gemeinde und Projektträgerschaft sind weiterhin der Ansicht, dass der Beizug eines Verkehrsplaners im Bauprojekt ausreicht.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>(Art. 9): Bereits die bestehende Überbauung belastet das Grundstück der Einsprecher mit unzumutbaren Immissionen. Diese rühren einerseits aus dem Betrieb der Parkierungsanlage auf der Baurechtsparzelle Nr. 1997, andererseits ergeben sich auch Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Ventilatoren im Bereich des südöstlichen Vorplatzes zum bestehenden Gebäude. Die geplante Erweiterung wird zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Zudem wird geltend gemacht, dass mit dem häufigen Westwind der Betrieb der Siloanlage zu Staubimmissionen führen wird. Damit wird die Wohnsituation der Einsprecher auf eine unzumutbare Art und Weise und in einem unzumutbaren Ausmass beeinträchtigt.</p>	<p>MWB 3.9 Bereits die bestehende Überbauung belastet die Mitwirkenden mit unzumutbaren Immissionen. Es wurde eine Lärmschutzwand zur Parkierungsanlage gefordert, diese war auf Grund der Gewässerschutzzone nicht möglich.</p>	<p>Die fraglichen Grundstücke befinden sich im Gewässerschutzbereich Au, welcher kein Bauverbot begründet. Hingegen ist in der ZPP Landi Interlaken ein explizites Verbot von Hochbauten enthalten, da diese die Funktionalität des Entlastungskorridors beeinträchtigen würden. Darum ist eine Lärmschutzwand entlang des Grundstücks Nr. 310 nach wie vor nicht realisierbar.</p>	<p>Übermässige Immissionen sind nicht zulässig. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen resp. zu überprüfen. Auch der bestehende Betrieb und dessen Änderungen müssen sich an die geltenden Vorgaben des Umweltrechts halten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren oder auf privatrechtliche Klage. An den Emissionen der Parkierungsanlagen ändert sich durch die Planung nichts.</p>	
<p>RV (Art. 10): Vorsorglich wird für den Fall einer Genehmigung der Zonenplanänderung und der Überbauungsvorschriften Rechtsverwahrung angemeldet. Die Rechtsverwahrung betrifft zu erwartende Schäden an den Gebäuden und der Umgebung des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 310 im Zusammenhang mit allfälligen Bauarbeiten im Erweiterungsbereich. Diesbezüglich wird auch bereits heute vorsorglich beantragt, dass vor dem Beginn allfälliger Bauarbeiten ein detailliertes und genaues Zustandsprotokoll für die Liegenschaft Nr. 310 aufgenommen wird. Ebenso wird die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen im Zusammenhang mit Überflutungen, Steigerung der Hochwassergefährdung und allfälligen Schäden an Werkleitungen und Zufahrtsstrasse vorbehalten. Schliesslich bleibt auch die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen im Zusammenhang mit Immissionen aus einem allfälligen späteren Betrieb im Erweiterungsbereich vorbehalten.</p>	<p>MWB 3.9 2009 wurde eine bessere Lärmdämmung der Ventilation am Hauptgebäude versprochen, jedoch nie ausgeführt.</p>	<p>Die Bestimmungen der ZPP Landi Interlaken sind nicht Gegenstand der UeO und von der vorliegenden Änderung und Erweiterung nicht betroffen. <i>keine Massnahmen</i> Die Situation wurde 2009 mit dem Lieferanten der Kühlgeräte überprüft. In der Folge wurden Antivibrationselemente neu eingebaut. Die Ventilatoren sind an den bestehenden Standort gebunden (Nähe zu den Kühlgeräten im Shop, Zugänglichkeit für die Wartung). Die Situation wird jetzt erneut auf Verbesserungsmöglichkeiten überprüft. <i>Verbesserungsmöglichkeiten prüfen</i></p>	<p>Von der Rechtsverwahrung wird Kenntnis genommen und gegeben. Es ist vorgesehen, dass vor Beginn der Bauarbeiten ein detailliertes und genaues Zustandsprotokoll für die Liegenschaft Nr. 310 aufgenommen wird. Für Hochwasserschäden wird auf die Wasserbauplanung verwiesen. Eine zusätzliche Schädigung durch die Überbauung wird bestritten. Dies ist gegebenenfalls privatrechtlich zu klären.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Ammann zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>LA Zudem wird vorsorglich namens der Einsprecher geltend gemacht, dass eine Genehmigung der Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung aus der Sicht der Einsprecher zu einem massiven Minderwert ihrer Liegenschaft führt. Auch hier bleibt die Geltendmachung von Lastenausgleichsansprüchen zu gegebener Zeit ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Beweismittel: 1. Beantragte Gutachten zu den Wasserverhältnissen, zur Verkehrssituation und zur Umweltverträglichkeit 2. Die bisher genannten Beweismittel</p> <p>Damit ist die Einsprache und die Anmeldung der Rechtsverwahrung gehörig begründet. Namens der Einsprecher bedanke ich mich für die Kenntnisnahme und eine umfassende Prüfung und Beurteilung der Einwände und ich gewärtige Ihre Verfügungen.</p>	<p>MWB 1.10 Es entsteht ein Minderwert der Liegenschaft.</p>	<p>Allfällige Entschädigungsansprüche sind im Lastenausgleichsverfahren anzumelden.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Vom Lastenausgleichsbegehren wird Kenntnis genommen und gegeben.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Heiri Früh und Susanne Früh (Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 563)</p> <p>E1 Einsprache gegen die Anpassungen im Sektor Bestand. Entlang der Unteren Bönigstrasse soll ein zusätzliches Baufeld für gedeckte Aussenräume bewilligt werden. Das zusätzliche Baufeld unterschreitet den Strassenabstand. Die Strassenabstände sind gemäss kantonalem Baureglement und Gemeindebaureglement einzuhalten. Die gedeckten Aussenräume sind einem Nebengebäude/Gebäude gleichzustellen, da diese mit fest verankerten Gittern und einer Höhe bis zu 5.5m ausgeführt werden können.</p>	<p>1.1 MWB: Sektor Bestand: Das zusätzliche Baufeld für gedeckte Aussenräume hält den gesetzlichen Strassenabstand nicht ein. Die gedeckten Aussenräume sind einem Nebengebäude/Gebäude gleichzustellen, da sie mit fest verankerten Gittern ausgeführt werden können.</p>	<p>Im Rahmen einer Überbauungsordnung können mit Baulinien oder Baubereichen (Baufelder) von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Abstände festgelegt werden.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde genügt der reduzierte Strassenabstand von ca. 1.5 m an dieser Stelle. Die Strasse ist mit einer Breite von ca. 6.5 m ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Da es sich um eine Sackgasse handelt (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 6) ist ein weiterer Ausbau der Unteren Bönigstrasse nicht nötig.</p> <p>Für die LANDI ist es wichtig, dass in diesem Bereich die Zwischenlagerung von Leergut sowie die Anlieferung für den Shop witterungsgeschützt erfolgen können.</p> <p><i>keine Massnahme</i></p>	<p>Gemäss MWB erachtet die Gemeinde die Reduktion des gesetzlichen Strassenabstands als vertretbar. Im Gegenzug kann eine klare Regelung und Verbesserung der heute unbefriedigenden Situation in diesem Bereich erreicht werden.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>
<p>Aus dem Mitwirkungsbericht, Stellungnahme der Gemeinde entnehme ich: [... siehe rechts] Begründung (Tatsache ist, bzw. aktuelle Handhabung): Die Strasse gestattet ausdrücklich den durchgehenden landwirtschaftlichen Verkehr (weisses Zusatzschild «landwirtschaftliche Fahrzeuge gestattet»). Die Strasse wird von Frühling bis Herbst stark mit jeglichen landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Verbindung zur oberen Bönigstrasse genutzt.</p> <p>Die Strasse ist auch mit Velos stark befahren und von Kindern und Familien stark frequentiert. Eine Sackgasse endet eben in einer Sackgasse, dies ist hier nicht der Fall.</p>	<p>1.1 MWB: Es ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Kundenverkehr nicht auf der Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse in Richtung Obere Bönigstrasse/Matten fährt.</p>	<p>Die Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse ist und bleibt einzig dem Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieger/Bewirtschafter vorbehalten. Ein Durchgangsverkehr zur Oberen Bönigstrasse ist auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgeschlossen. Dies ist bereits heute so signalisiert und wird weiter so bleiben. Ein allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge auf einem Teilabschnitt der Unteren Bönigstrasse sowie auf dem Stichweg entlang der UeO Nr. 13 (Fuss- und Veloweg) sowie ein Poller, der Autofahrten auf diesem Weg unterbindet werden geprüft. Sollten sich künftig trotzdem Verstösse gegen die Signalisation häufen, wird die Gemeinde weitere Massnahmen prüfen und ergreifen.</p> <p>Verkehrssignalisationen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und können daher nicht in die Überbauungsordnung integriert werden.</p> <p><i>Prüfen und Umsetzen von Verkehrsmassnahmen durch die Gemeinde</i></p>	<p>Bisher sind Änderungen am Verkehrsregime auf dem Verbindungsweg zur Oberen Bönigstrasse nicht vorgesehen. Verkehrspolizeiliche Anordnungen sind zudem nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.</p> <p>Die Gemeindevertreter stellen in Aussicht, dass das Thema der zuständigen Sicherheitskommission SiKo vorgelegt wird.</p>	<p>nicht Gegenstand der UeO</p> <p>Prüfung in separatem Verfahren</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>
<p>Aus dem Mitwirkungsbericht, Stellungnahme der Gemeinde entnehme ich: «Verkehrssignalisationen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und können daher nicht in die Überbauungsordnung integriert werden.» Da ja gemäss Mitwirkungsbericht die Signalisation nicht in der UeO geregelt werden kann, ist das kantonale Baureglement einzuhalten. «Strassenabstände sind gemäss kantonalem Baureglement und Gemeindebaureglement einzuhalten» Zitat Art. 12 BauG und Art. 80 SG</p>			<p>Die zitierten Gesetzesartikel regeln den Grundsatz, soweit die Gemeinden in Nutzungsplänen (d.h. UeO) nichts anderes (d.h. Baulinien und Baubereiche) festlegen.</p> <p>Es liegt im Ermessen der Gemeinde, abweichende Abstände festzulegen.</p>	

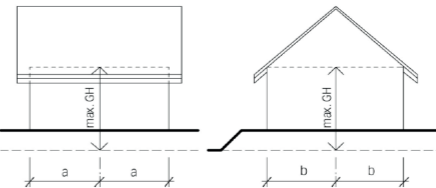
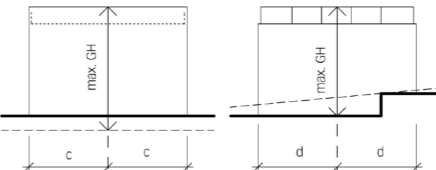
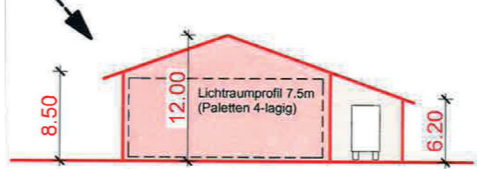
Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E2 Einsprache wegen Nichteinhalten der Erschliessung gemäss UeO Es muss sichergestellt werden, dass der zusätzliche Verkehr Landwirtschaft (Abholen des neuen Produktesortiments + Futtersilo im Lager) durch die Landwirte nicht über das Strässli zur Oberen Bönigstrasse geführt werden kann. Begründung: (siehe auch Ausführungen in E1) Die Erschliessung hat gemäss UeO ausschliesslich über die Untere Bönigstrasse zu erfolgen. Mit der Erweiterung der Produktpalette Silos dürfte es aber durch die Landwirte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen noch mehr als heute beansprucht werden. Schliesslich werden ja die Silos gebaut, um genutzt zu werden und der Inhalt der Silos wird wohl nicht in PWS abgefüllt.</p>	<p>1.6 MWB: Es ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Kundenverkehr nicht auf der Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse in Richtung Obere Bönigstrasse/Matten fährt.</p>	<p>Die Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse ist und bleibt einzig dem Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieger/Bewirtschafter vorbehalten. Ein Durchgangsverkehr zur Oberen Bönigstrasse ist auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgeschlossen. Dies ist bereits heute so signalisiert und wird weiter so bleiben. Ein allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge auf einem Teilabschnitt der Unteren Bönigstrasse sowie auf dem Stichweg entlang der UeO Nr. 13 (Fuss- und Veloweg) sowie ein Poller, der Autofahrten auf diesem Weg unterbindet werden geprüft. Sollten sich künftig trotzdem Verstösse gegen die Signalisation häufen, wird die Gemeinde weitere Massnahmen prüfen und ergreifen.</p> <p>Verkehrssignalisationen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und können daher nicht in die Überbauungsordnung integriert werden.</p> <p><i>Prüfen und Umsetzen von Verkehrsmassnahmen durch die Gemeinde</i></p>	<p>Die UeO regelt, dass die Arealzufahrten ab der Gemeindestrasse zu erfolgen haben. Dies ist bisher der Fall und wird auch künftig eingehalten.</p> <p>Bisher sind Änderungen am Verkehrsregime auf dem Verbindungsweg zur Oberen Bönigstrasse nicht vorgesehen. Verkehrspolizeiliche Anordnungen sind zudem nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.</p> <p>Die Gemeindevertreter stellen in Aussicht, dass das Thema der zuständigen Sicherheitskommission SiKo vorgelegt wird.</p>	<p>nicht Gegenstand der UeO</p> <p>Prüfung in separatem Verfahren</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>
<p>E3 Einsprache wegen zu schmaler Erschliessungsstrasse Im Bereich zwischen den Parzellen Nr. 497 und 551 ist die Zubringerstrasse auf einer Länge von rund 40 m auf die Breite der bestehenden Zubringerstrasse inkl. Fussweg zu verbreitern zulasten der Parzelle 551. Begründung: Die neue Zu- und Wegfahrt ist bereits im Bereich der schmalen Strasse geplant. Andernfalls ist die Zu- und Wegfahrt um 10 m in Richtung Norden zu verschieben. Sollte das Strässchen jemals verbreitert werden müssen, ist der dafür notwendige Platz auf der Parzelle 551 in der UeO sicherzustellen. Wenn jetzt behauptet wird, dass aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, ob entlang dem Feldweg weitere Einzo-nungen folgen könnten, zeigt dies die kurzfristige Sicht und Planung der Landi. Die Realität bei der Landi ist, dass spätestens alle 7 Jahre eine nicht vorhersehbare Erweiterung ansteht.</p>	<p>1.7 MWB: Die Untere Bönigstrasse ist im Abschnitt zwischen den Parzellen Nr. 497 und 551 zu verbreitern. Nachtrag: Insbesondere im Hinblick auf eine Erweiterung der Bauzone nach Süden soll die Verbreiterung der Strasse zu Lasten des Erweiterungsareals erfolgen.</p>	<p>Eine solche Verbreiterung ist nicht nötig und nicht zweckmässig, da einerseits kein Durchgangsverkehr nach Süden besteht resp. entstehen soll (vgl. Stellungnahme zu 1.6) und andererseits mit der Einzonung im Sektor Erweiterung ausreichend Manövriertflächen für die Anlieferung resp. das Be- und Entladen (inkl. Warteraum) zur Verfügung stehen. Mit der zusätzlichen Fläche und der optimierten Infrastruktur kann die Situation massgeblich entschärft werden. Die öffentliche Strasse wird künftig deutlich weniger für Betriebsverkehr beansprucht und im Normalfall sollten keine Engpässe mehr entstehen. Somit ist dieses Mitwirkungsanliegen berücksichtigt, ohne dass die öffentliche Strasse verbreitert werden muss.</p> <p>Die UeO wird dahingehend ergänzt, dass ein Nachweis genügender Manövriertflächen im Baubewilligungsverfahren erbracht werden muss.</p> <p>Eine weitere Ausweitung der Bauzone nach Süden ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Das Anliegen aus dem Nachtrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <p>– Art. 11 Abs. 2 (neu): «Die Manövriert- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr sind innerhalb des Wirkungsbereichs anzuordnen, so dass sich die Beanspruchung der öffentlichen Strasse im Normalfall auf Zu- und Wegfahrt sowie Transporte zwischen den beiden Sektoren beschränkt. Die entsprechenden Flächen sind im Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuches nachzuweisen und sicherzustellen.»</p>	<p>Aufgrund der Mitwirkung wurde mit dem neuen Art. 10 Abs. 2 reagiert.</p> <p>Es gilt weiterhin die Ausführung im Mitwirkungsbericht: Eine zusätzliche Ausweitung der Strasse ist nicht zweckmässig, da eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Verbindungsweges unterbunden werden soll.</p>	<p>nicht eintreten</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und Massnahme	Einspracheverhandlung	Haltung Ergebnis
<p>E4 Einsprache gegen Nutzung Baubereich im Segment Erweiterung Die maximale Gebäudehöhe ist auf 8.00 m zu begrenzen und mit einem Flachdach zu versehen (ähnlich Gebäude Denner/Fressnapf in Sichtdistanz zur Landi)</p> <p>Begründung: Ausgehend von einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 12 m und einem erlaubten Dachpunkt von zusätzlichen 3 m, ergibt sich in unserer Rechnung ein Gebäude mit 15 m Höhe am höchsten Punkt. Alle im Mittleren Moos umgesetzten Bauprojekte erhielten zudem eine Terrinaufschüttung um ca. 2 m, was das Gebäude nochmal entsprechend um 2 m erhöhen würde. Die Südostseite unseres Wohnhauses verliert dadurch frühe Morgensonne im Sommer und den freien Ausblick. Für uns bedeutet das einen erheblichen Verlust der Wohnqualität.</p>	-	-	<p>Die Messweise der Gebäudehöhe GH richtet sich nach Anhang A132 GBR. Im Falle einer Aufschüttung ist das ursprüngliche/ natürliche Terrain massgebend.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe für den Sektor «Erweiterung» von 12 m wird benötigt, damit die erforderlichen lichten Höhen (Hochregal, Kippbereich Lastwagen) im Gebäude und die Anhebung des Terrains zu ermöglichen.</p>	<p>Beschränkung Dachform</p> <p>kein Rückzug</p>
			<p>Dachkonstruktion = ohne Dachhaut</p>  <p>Gebäudehöhe bei Flachdächern.</p>  <p>Schemaschnitt</p> 	
			<p>Die Projektträgerin kommt jedoch zum Schluss, dass eine Flachdachlösung priorisiert wird (Retention, Photovoltaik). Auf das zusätzliche Steildach (Art. 7 Abs. 3 UeV) kann für den Sektor Erweiterung verzichtet werden</p>	
			<p>Ergänzung Art. 7 Abs. 3: «...überragt. Im Sektor «Erweiterung» sind nur Flachdächer zulässig.»</p>	
			<p>Bei Änderungen nach der öffentlichen Auflage ist nach Art. 60 Abs. 3 den Betroffenen (Grundeigentümer/Projektträger/Einsprechende) Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Brief mit Einsprachefrist 10 Tage).</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>- Die Abstände gegenüber der Mischzone gemäss Gemeindebaureglement (GBR) Art. 2, 212 sind zwingend einzuhalten, zu beachten ist vor allem die kleingedruckte Fussnote: 5) Gegenüber anderen Zonen (ausgenommen A und L) gilt ein Zonenabstand von 10m. Begründung: aus dem Erläuterungsbericht ist nicht klar ersichtlich, welche Grenzabstände vorgesehen sind, diese sind in der UeO festzuhalten und die Nachbargrundstücke so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.</p>	<p>1.3 MWB: Gegenüber der Mischzone ist ein Bauabstand (Baulinie) von 10 m einzuhalten. Dies begrenzt die Wertminderung für den Bestand (Aussicht)</p>	<p>Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf das Baufeld für Hochbauten im Abschnitt gegenüber der Parzelle Nr. 497 verzichtet wird. <i>Überbauungsplan</i> – <i>Anpassung Baufeld für Hochbauten im Sektor Erweiterung</i></p>	<p>Aufgrund der Mitwirkung wurde bereits mit der Anpassung des Baubereichs für Hochbauten reagiert. Der Bauabstand zur Parzellengrenze Nr. 497 beträgt min. 6.5 m, betroffen ist nur die nordöstliche Ecke. Zudem handelt es sich um den Bereich für Silos, welche voraussichtlich nicht bis an den Rand reichen.</p> <p>Verläuft eine Strasse zwischen zwei Zonen, kommen die gesetzlichen Bauabstände zum tragen, welche die Gemeinde mit Baulinien oder Baubereichen abweichend festlegen kann. Der Zonenabstand spielt grundsätzlich keine Rolle.</p> <p>Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch ist vorgesehen, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbereich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>
<p>E5 Einsprache gegen Baubereich für Lagerflächen im Segment Erweiterung Gegenüber der Mischzone (Parzellen Nr. 497 und 563) ist eine Baulinie mit einer Distanz von 10 m einzutragen. Auf den Baubereich für Lagerflächen ist zu verzichten. Die Silos und Strasse um den Erweiterungsbau müssen hinter die Baulinie verschoben werden. Begründung: Dadurch kann der Minderwert der Mischzone in Grenzen gehalten werden. Zudem geht mit den erlaubten «Lagerflächen» das Zustellen der Parzelle mit Ware rund um das neue Lagergebäude genauso weiter wie auf dem Areal „Bestand“, wo gemäss den mündlichen Erläuterungen der Landvertreter genau das vermieden werden soll, bzw. das bisher notwendige Verstellen der Flächen durch Platzmangel verschwinden soll.</p>	<p>1.3 MWB: Gegenüber der Mischzone ist ein Bauabstand (Baulinie) von 10 m einzuhalten. Dies begrenzt die Wertminderung für den Bestand (Aussicht)</p>	<p>Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf das Baufeld für Hochbauten im Abschnitt gegenüber der Parzelle Nr. 497 verzichtet wird. <i>Überbauungsplan</i> – <i>Anpassung Baufeld für Hochbauten im Sektor Erweiterung</i></p>	<p>Bauabstände beziehen sich auf Bauten. Die zonenkonforme Nutzung der Umgebung hingegen ist zulässig, namentlich als Lagerfläche bei Arbeitszonen. Es ist zudem ein Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens, dass die der Bauzone zugewiesenen Flächen auch entsprechend genutzt werden.</p> <p>Auf die offene Lagerfläche für die Siloballen kann nicht verzichtet werden. Sie wird saisonal genutzt werden. Die Flächen südlich des Gebäudes werden für die Zufahrt zur rückseitigen Anlieferung und zu den Silos zwingend benötigt.</p> <p>Ein gewisser Sicht- und Lärmschutz ist durch die Hochwasserschutzmauer zu erwarten. Es wird im Rahmen der Umgebungsprojektierung zu prüfen sein, ob diese bis an die Strasse weitergezogen wird und/oder wie eine Bepflanzung mit Gebüsch als Eingliederung geeignet ist (vgl. auch E6).</p> <p>Gegenüber der Strasse hat der Lagerbereich das Lichtraumprofil einzuhalten. Ausserdem muss im Rahmen der Umgebungsprojektierung der Terrainübergang zur Strasse modelliert werden.</p> <p>Damit eine Bepflanzung mit Gebüsch im Grünraum möglich ist, muss Art. 9 Abs. 2 ergänzt werden:</p>	<p>Ergänzung Bepflanzung <i>kein Rückzug</i></p>
			<p><i>Ergänzung Art. 9 Abs. 2:</i> «...werden. <i>Zulässig ist die Pflanzung vom Sträuchern und Gebüsch als Sichtschutz.</i>»</p> <p>Bei Änderungen nach der öffentlichen Auflage ist nach Art. 60 Abs. 3 den Betroffenen (Grundeigentümer/Projektträger/Einsprechende) Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Brief mit Einsprachefrist 10 Tage).</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E6 Einsprache wegen fehlendem Immissionsschutz gegen Parzelle 563</p> <p>Es fehlt eine Lärmschutzwand auf der Südseite der Verkehrsfläche im Bereich der Erweiterung. Bei der Befüllung der Silos entsteht ein gewaltiger Lärm. Das Photo [vgl. Original] entspricht ca. meiner neuen Aussicht ab unserer Morgensonnenterasse. Den Lärm konnte ich im Bild nicht festhalten. Die fehlende Lärmschutzwand kann direkt hinter die Baulinie gebaut werden. Ich schlage eine Höhe von 5 m vor.</p> <p>Begründung: Es fehlen die notwendigen Lärmschutzwände und Abdeckungen. Zumindest sind diese nicht ausgewiesen, und es wird nicht aufgezeigt, wie Lärmschutzvorgaben gegenüber meiner Parzelle «Empfindlichkeitsstufe ES 3» eingehalten werden können. Insbesondere ist aufzuzeigen wie die in der ES III: Tags (7.00-19.00 Uhr) 60 dB(A), Nachts (19.00-7.00 Uhr) 50 dB(A) geltenden Werte eingehalten werden. Gemäss meinen Informationen erreicht ein normales Gespräch einen dB-Wert von 60.</p> <p>Die angrenzende Mischzone mit den beiden Wohnhäusern soll nicht noch mehr beeinträchtigt werden. Mein Grundstück befand sich bis 2005 inmitten der Landwirtschaftszone. Die Lärmschutzwände vom Denner, Fressnapf und dem Aldi zeigen, dass die Lärmimmissionen durch geeignete Massnahmen und eine Baulinie von 10m reduziert werden können.</p> <p>Das Befüllen ab den Silos auf die Anhänger der Traktoren und die Anlieferungen der Lastwagen mit und ohne Kühlgerät wird zu starken Lärmimmissionen führen. Die Lastwagenanlieferungen finden ja in der Zwischenzeit nahezu rund um die Uhr statt.</p>	<p>MWB 1.10</p> <p>– Durch die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Mischzone ist mit deutlich höherer Lärmbelastung zu rechnen, so dass die Grenzwerte der Mischzone überschritten werden.</p>	<p>In der Landwirtschaftszone (bisher) wie auch in der Mischzone MA3 gilt die ES III, es sind mässig störende Betriebe zulässig. In der UeO (Arbeitsnutzung, bisher und neu) gilt die ES IV, es sind stark störende Betriebe zulässig. Auch die vergleichbaren Areale in der Umgebung (insbes. UeO Nr. 13 Mittleres Moos West/Aldi) sind der ES IV zugewiesen. Um die verschiedenen Gewerbegebiete nicht ungleich zu behandeln soll die ES IV beibehalten werden.</p> <p>Die Lärmschutzverordnung LSV sieht Immissionsgrenzwerte vor, d.h. die Lärmbelastung ist beim Empfänger zu ermitteln. Ungeachtet der Einzonung sind die bestehenden Grenzwerte in den Mischzonen weiterhin einzuhalten. Dies ist erfahrungsgemäss möglich, da Verkaufsnutzungen meist als mässig störende Betriebe gelten und die Rahmenbedingungen der ES III einhalten.</p> <p>Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die mit der Erweiterung ermöglichten optimierten Betriebs- und Logistikabläufe zu einer Reduktion der Lärmemissionen beitragen.</p> <p>Es wird eine zusätzliche Lärmschutzwand vorgesehen.</p> <p><i>Die Massnahme betrifft die Lärmschutzwand zu Gunsten der Parzelle Nr. 497</i></p>	<p>Grundsätzlich sind die Lärmschutzgrenzwerte gemäss LSV für die ES III (tags 65 dB(A), Anhang 6.2 LSV) einzuhalten. Die Nachweise sind ggf. in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Für den Bestand wurde mit der Lärmschutzwand reagiert.</p> <p>Als Immissionsschutz für die Nachbarschaft wird eine weitgehend geschlossene wärme- und schallgedämmte Gebäudehaut vorgesehen. Die lärmigen Abholvorgänge (Manöverfläche Traktoren und Öffnungen Gebäude) sind zudem auf der abgewandten Nordseite des Lagergebäudes angeordnet. Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch kann zugesichert werden, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbereich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann. Insgesamt ist die Situation nicht mit Frutigen vergleichbar, da im Einzugsgebiet von Interlaken eine ganz andere Struktur der Landwirtschaft (eher grosse Betriebe mit eigenen Siloanlagen) besteht als in Frutigen (grosse Nachfrage nach Siloprodukten durch viele kleine Betriebe ohne eigene Lagermöglichkeiten).</p> <p>Ein gewisser Lärmschutz im Aussenraum ist durch die Hochwasserschutzmauer zu erwarten. Es wird im Rahmen der Umgebungsprojektierung zu prüfen sein, ob diese bis an die Strasse weitergezogen wird und/oder wie eine Bepflanzung mit Gebüsch als Eingliederung geeignet ist. Eine zusätzliche Lärmschutzwand wird als nicht zweckmässig angesehen (vgl. auch E5).</p>	<p>nicht eintreten</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E7 Einsprache wegen fehlendem Platz für zulieferende Lastwagen und Abholer/ Kunden</p> <p>Auf dem Bild [vgl. Original] handelt es sich nicht um eine Fotomontage, sondern um die Realität, wenn die Futter-silos befüllt werden. (Bild 16.10.2019, Landi Frutigen). Man beachte die grosszügigen Freiräume rund um die LKWs bei der Landi Frutigen. Aus den Zeichnungen im Erläuterungsbericht wird ersichtlich, dass während des Befüllens der Silos ab LKW mit einem lauten Gebläse während ca. 60 Minuten die Zufahrt zur Anlieferung des Lagers und zur Abholung der Agrarprodukte blockiert ist. Wo stehen die Traktoren mit Anhänger und die anderen normalen Lastwagen, welche mir bereits in den letzten 10 Jahren immer wieder verbotenerweise die Zufahrt zu meiner Liegenschaft versperrten, wenn die Silos befüllt werden? Auch ein zweiter Lastwagen hat hier bei der Landi Interlaken keinen Platz. Eine Befüllung der Silos wird gemäss unseren Recherchen mit einem lauten Gebläse gemacht und dauert bei der Befüllung von drei Silos mit je 6 Tonnen loseem Futter ca.45-60 Minuten. Es ist mit einem Lastwagen-Fahrsimulationsprogramm aufzuzeigen, wie die Lastwagen zu- und wegfahren, wo ein zweiter Lastwagen stehen würde oder zum Liefereingang fürs Lager fahren würde und wo Kunden, welche mit einem Traktor und Anhänger Futter holen, während dieser Zeit warten.</p> <p>Begründung: Seit die Landi im 2002 den Neubau erstellte, ist dies die xte Erweiterung. Kaum gebaut, braucht es wieder Ausnahmen und Erweiterungen, um die unvorhersehbaren Probleme zu lösen. Ich möchte der Landi helfen, eine Situation zu bauen, welche auch funktioniert. Die angrenzende Mischzone mit den beiden Wohnhäusern besteht seit den 1950er Jahren. Das Zubringersträsschen war im Eigentum der Anwohner und Bauern. Mit dem Bau der Landi wurde die Strasse verbreitert und mit einem Velostreifen versehen. Der Velostreifen wird immer wieder mit Material verstellt, auf der Strasse steht ein Lastwagen und die Zufahrt zu den beiden Wohnhäusern ist versperrt. Die Änderungen in der UeO und die Erweiterung führen zu einer weiteren Verschlechterung der Situation.</p>	–	–	<p>Die Verkehrsprobleme in Zusammenhang mit der Logistik sind bekannt. Mit der Erweiterung und der Reorganisation soll das Problem behoben werden. Namentlich der Rückstau von Lastwagen auf der Strassenparzelle soll künftig entfallen.</p> <p>Es wird vorgegeben, dass <i>Manövrier- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr</i> auf dem Gelände untergebracht werden müssen (vgl. E3).</p> <p>Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wurde eine sehr flächeneffizientes Konzept ausgearbeitet. Die Landi Jungfrau AG verfügt über genügend Erfahrungswerte. Die definierten Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen von Zulieferer und Abholer. Grosszügige Flächen wie im Beispiel Frutigen sind nicht mehr möglich.</p> <p>Die Abholer sollen grundsätzlich auf der Nordseite des Gebäudes zufahren und ggf. auf ein freies Silo warten. Die Anlieferung der Landi wird so organisiert, dass sich die Lastwagen nicht gegenseitig im Weg stehen. Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch ist vorgesehen, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbe-reich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann.</p>	<p>nicht eintreten</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E8 Einsprache gegen Entwässerung / Aufschüttung Gemäss den Plänen soll das Wasser versickert werden. Begründung: Ein grosser Teil des Areals dürfte aufgeschüttet werden auf ein Niveau, welches höher ist als das Niveau meines Erdgeschosses. Es wird nicht aufgezeigt, wie das Meteorwasser abgeführt werden kann. Die Versickerung und Verdunstung ist aus heutiger Sicht nicht möglich. Es besteht keine Meteorwasserleitung welche zusätzliches Wasser aufnehmen kann. In den Unterlagen vom geplanten Hochwasserkorridor ist ein Entwässerungsröhr mit Schieber geplant. Die Ableitung via den Entwässerungsgraben und Abfluss beim Aldi muss unterbunden werden, da dieser Anschluss kein zusätzliches Wasser aufnehmen kann. Es fehlen jegliche Unterlagen zu den geplanten Anpassungen an unserer Erschliessungsstrasse. Längs-/ Quer-gefälle und Aufschüttungen. Wo fliesst diese Wasser hin? Berechnungen des zuständigen Amtes AWA fehlen.</p>			<p>Die Entwässerung erfolgt gemäss Art. 13 der Überbauungsvorschriften. Demnach ist das saubere Meteorwasser zu verdunsten oder zu versickern. Wird im Rahmen des Bauprojekts nachgewiesen, dass dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Meteorleitung möglich. Bisher wird das Meteorwasser natürlich versickert resp. über den Moosgraben entwässert.</p> <p>Die Moosgräben haben gemäss GEP bisher eine Entwässerungsfunktion, jedoch ist die Kapazität nicht bekannt. Eine GEP-Massnahme sieht vor in ein paar Jahren eine entsprechende Erhebung durchzuführen.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Flachdach des Erweiterungsgebäudes für die Retention und Verdunstung zu verwenden. Im übrigen soll das unverschmutzte Dach- und Platzwasser über die Grünflächen versickert werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Aufschüttungen sind im Prinzip zulässig, zu erwarten ist eine Angleichung an das Strassenniveau. Für die Höhenmessung der Gebäude ist jedoch das bestehende oder abgegrabene Terrain Massgebend. Für die Funktionalität des Entlastungskorridors (Hochwasserschutz) ist die Lage und Höhe der Hochwasserschutzmauer entscheidend (gemäss Änderung Wasserbauplan unerheblich), eine Aufschüttung des hinterliegenden Terrains hat darauf keine Auswirkungen.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>
<p>RV1 Schäden, Risse, Wassereinbruch, Terrainabsenkungen Durch Erschütterungen und Tiefbauarbeiten entstehende Schäden und Risse an den Gebäuden Parzelle 497 sind durch den Baugesuchsteller zu tragen.</p>	<p>– MWB 3.7 Nach Erstellung des LANDI-Gebäudes hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert (Feuchtigkeitsschäden, trockenfallende Entwässerungsgräben). Es wird eine grossflächige Absenkung des Geländes vermutet.</p>	<p>– Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund. Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtgebiet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig veränderten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einhergeht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben.</p> <p>Nach heutigen Kenntnissen sind keine Schäden und Risse durch Erschütterungen und Tiefbauarbeiten zu erwarten. Die Aufnahme von Rissprotokollen vor und nach den Bauarbeiten sind empfehlenswert, jedoch Sache der Bauherrschaft. Diese wird für die Baueingabe prüfen, ob die geologischen Verhältnisse spezielle Massnahmen erfordern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>RV2 Abfliessendes Wasser ab Erweiterung (Flachdach/ generelle Entwässerung) Im Projekt ist sicherzustellen, dass kein Regenwasser ab der Erweiterung auf die Parzelle 497 fliessen kann und der Grundwasserspiegel nicht erhöht wird. Im Entwässerungsgraben darf es nicht zu mehr Wasser kommen, da dieser nicht mehr Wasser abführen kann.</p>	–	–	<p>Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben.</p> <p>Die Entwässerung des Dach- und Platzwassers ist im Bauge-such entsprechend den Vorgaben nachzuweisen. Ein ober-flächliches Abfliessen auf die öffentliche Strasse und andere angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig, damit ist auch die Parzelle Nr. 497 geschützt. Es fällt gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich nicht mehr Dach- und Platzwasser an, so dass keine Auswirkungen auf Grundwasser und Moosgraben zu erwarten sind.</p>	Kenntnisnahme
<p>RV3 Schäden und Rückstau an Werkleitungen und Zufahrts- strasse Im Projekt ist sicherzustellen, dass kein Rückstau in der Kanalisation entstehen kann. Es ist sicherzustellen dass die Werk- und Anschlussleitungen zu der Parzelle 497 nicht beschädigt werden (Wasser, Strom, Telecom, Gas, Abwasser).</p>	–	–	<p>Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben.</p> <p>Zunächst handelt es sich im Strassenraum um öffentliche Anla-gen, Werkleitungen und Infrastrukturen. Alle Bauarbeiten an diesen Leitungen sind fachmännisch auszuführen und stehen unter Aufsicht der Gemeinde. Die neuen Anschlüsse sind so zu erstellen, dass keine Rückwirkungen auf die bestehenden Anlagen entstehen.</p> <p>Kurzzeitige Unterbrüche im Rahmen der Bauarbeiten sind unumgänglich und hinzunehmen. Sollte sich eine längere Unterbrechung der bestehenden Infrastruktur nicht vermeiden lassen, wäre der Anschluss mit Provisorien sicherzustellen.</p>	Kenntnisnahme

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
Heiri Früh und Susanne Früh (2. Einsprache) (Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 563)				
<p>E11 Einsprache gegen Zonenplanänderung Einsprache gegen die Einzonung der Parzellen 521 und Teile von 526 Das Land ist in der Landwirtschaftszone zu belassen, die bedingte Einzonung abzulehnen. Begründungen:</p> <p>1. Die Verhältnisse haben sich seit dem Landineubau nicht geändert, bereits beim Bau der Landi war die Landi auf der Suche nach einem Standort für die Futtersilos (Danach noch im Eichzun Unterseen).</p>	<p>1.10 MWB:</p> <p>– Die Planbeständigkeit ist zu wahren und die erheblich geänderten Verhältnisse sind zu belegen.</p>	<p>Seit dem Erlass 2003 und der anschliessenden Realisierung des bestehenden Verkaufsgebäudes haben sich die Verhältnisse im Detailhandel und die Anforderungen an das Sortiment der LANDI-Filialen erheblich verändert. Mit der Änderung 2010 wurde darauf mit den nötigsten Änderungen der Vorschriften reagiert, um eine in enge Grenzen gefasste Optimierung des Betriebs zu erlauben. Seither haben sich Detailhandel und Sortimentskonzept weiter verändert, so dass mittlerweile der bestehende Rahmen ein auf die heutigen Kundenbedürfnisse abgestimmtes Angebot nicht mehr zulässt. Die Grundeigentümerin resp. die Betreiberin machen deshalb geänderte Verhältnisse geltend.</p> <p>Mittlerweile, beinahe 15 Jahre nach Erarbeitung der ursprünglichen, der bestehenden Substanz zu Grunde liegenden Überbauungsordnung, ist die Planbeständigkeit insgesamt nicht mehr stark zu gewichten.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Die Verhältnisse haben sich seit der ursprünglichen und deren geringfügigen Anpassungen erheblich geändert.</p> <p>Die Platzierung der Lagerhalle und der Futtersilos an einem Standort, welcher nicht direkt mit dem bestehenden Detailhandelsstandort verbunden ist, ist betrieblich und für die Logistik nicht zweckmässig, denn es entstehen Zusatzaufwand, Mehrfahrten etc. Es sind zudem regional keine geeigneteren Standorte verfügbar.</p>	<p>nicht eintreten</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>
<p>2. Die Umzonung bedeutet für mich als Anwohner eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Die Lärmbelastung in unserer Mischzone wird durch die Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone mit höherer erlaubter Lärmbelastung das zulässige Immissionsniveau in der Mischzone übersteigen.</p>	<p>1.5 MWB: Durch die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Mischzone ist mit deutlich höherer Lärmbelastung zu rechnen, so dass die Grenzwerte der Mischzone überschritten werden.</p>	<p>In der Landwirtschaftszone (bisher) wie auch in der Mischzone MA3 gilt die ES III, es sind mässig störende Betriebe zulässig. In der UeO (Arbeitsnutzung, bisher und neu) gilt die ES IV, es sind stark störende Betriebe zulässig. Auch die vergleichbaren Areale in der Umgebung (insbes. UeO Nr. 13 Mittleres Moos West/Aldi) sind der ES IV zugewiesen. Um die verschiedenen Gewerbegebiete nicht ungleich zu behandeln soll die ES IV beibehalten werden.</p>	<p>vgl. E6</p>	
		<p>Die Lärmschutzverordnung LSV sieht Immissionsgrenzwerte vor, d.h. die Lärmbelastung ist beim Empfänger zu ermitteln. Ungeachtet der Einzonung sind die bestehenden Grenzwerte in den Mischzonen weiterhin einzuhalten. Dies ist erfahrungsgemäss möglich, da Verkaufsnutzungen meist als mässig störende Betriebe gelten und die Rahmenbedingungen der ES III einhalten.</p>		
		<p>Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die mit der Erweiterung ermöglichten optimierten Betriebs- und Logistikabläufe zu einer Reduktion der Lärmemissionen beitragen.</p>		

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
3. Durch die Umzonung kommt es zu einem Minderwert meiner Liegenschaft.	1.10 MWB: Es entsteht ein Minderwert der Liegenschaft.	Allfällige Entschädigungsansprüche sind im Lastenausgleichsverfahren anzumelden. <i>keine Massnahmen</i>	Allfällige Entschädigungsansprüche sind im Lastenausgleichsverfahren resp. im Genehmigungsverfahren anzumelden.	
4. Bei der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 12.00 m und dem höchsten Dachpunkt plus 3.00 m und einer Aufschüttung auf das Niveau des bestehenden Aldi (plus 1-2m) ergibt dies eine Höhe von rund 16-17m. Mein Haus ist ein Wohnhaus das seit 1954 in der Morgensonne steht und diese auch die nächsten 50 Jahre sehen möchte.	–	–	vgl. E4	
5. Gemäss dem Erläuterungsbericht wurden alle Möglichkeiten geprüft. Die Begründung in der Stellungnahme der Landi kann ich nicht akzeptieren. Der Platzmangel war immer wieder ein Thema, auch mit den laufenden Erweiterungen z. Bsp.: Parkplätze im 2010. Das Aldi-areal liegt direkt neben der Landi und war im 2008 nicht bebaut. Abwarten auf billige Lösung auf grüner Wiese. Der Erweiterungsbau und die Silos könnten auch auf dem freien Platz zwischen der Lindenalle und der Landi errichtet werden (in der Ecke gegen den Aldi) und darunter die wegfallenden oberirdischen Parkplätze in einer Tiefgarage. Ging beim Aldi auch.	–	–	Die Fläche zwischen der Lindenallee und dem bestehenden Verkaufsbau ist zu klein für die Einpassung der nötigen Lagerflächen mit Erschliessungsflächen sowie Futtersilos. Die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle unter dem bestehenden Gebäude ist nicht möglich und würde einen kompletten Neubau erfordern. Dies ist im Hinblick auf das noch geringe Alter des Gebäudes und die noch zu erwartende Lebensdauer der Bausubstanz wirtschaftlich nicht verhältnismässig und auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Ressourcennutzung nicht vertretbar. Auch die Fläche der ZPP kann nicht zweckmässig für die Erweiterung genutzt werden.	
6. Gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 4, Auswirkung auf die Umwelt muss bei Neueinzonungen von Arbeitszonen haushälterisch mit dem Boden umgegangen werden. Im Bericht ist vermerkt, dass es unmöglich sei, eine unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen. Dies ist nicht korrekt. Direkt neben der Landi steht der Aldi mit einer unterirdischen Parkierungsanlage.	1.10 MWB: Beim angrenzenden ALDI wurde eine unterirdische Einstellhalle erstellt, eine solche ist also möglich.	Unterirdische Bauteile sind auf Grund des hochstehenden Grundwasserspiegels im Moos problematisch, jedoch grundsätzlich möglich. Es ist jedoch nicht möglich, auf dem bestehenden Areal eine unterirdische Einstellhalle zu realisieren, ohne das bestehende Gebäude komplett zu ersetzen. Im Hinblick auf das noch geringe Alter des Gebäudes und die noch zu erwartende Lebensdauer der Bausubstanz ist eine solche Massnahme wirtschaftlich nicht tragbar und auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Ressourcennutzung nicht vertretbar. Das Erweiterungsareal wiederum ist auf die Bedürfnisse des Lagers zugeschnitten. In diesem Bereich zusätzlich eine Einstellhalle zu erstellen, würde eine markant grössere Einzonung erfordern und wurde deshalb zur grösstmöglichen Schonung des Kulturlandes verworfen. Diese Lage hätte zudem zusätzliches Verkehrsaufkommen rund um das Erweiterungsareal und somit eine stärkere Belastung der Grundstücke des Mitwirkenden zur Folge. <i>keine Massnahme</i>	Es ist nicht die grundsätzliche Machbarkeit sondern die spezifische Situation mit bestehenden Bauten und Anlagen ausschlaggebend, dass in der heutigen Situation eine unterirdische Einstellhalle nicht möglich ist.	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Früh zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>7. Planbeständigkeit: Grundsätzlich hat die Planbeständigkeit ein hohes Gewicht. Die Grundeigentümer sollen sich auf die Aussagen der Nutzungspläne verlassen können. Bei erheblich geänderten Verhältnissen sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Aufgrund dieser beiden Kriterien gilt: Je früher eine Planänderung erfolgen soll, desto erheblicher müssen die Verhältnisse geändert haben. Speziell bei Neueinzonungen ist dieser Punkt im Raumplanungsbericht eingehend zu dokumentieren.</p>	<p>Die Planbeständigkeit ist zu wahren und die erheblich geänderten Verhältnisse sind zu belegen.</p>	<p>Seit dem Erlass 2003 und der anschliessenden Realisierung des bestehenden Verkaufsgebäudes haben sich die Verhältnisse im Detailhandel und die Anforderungen an das Sortiment der LANDI-Filialen erheblich verändert. Mit der Änderung 2010 wurde darauf mit den nötigsten Änderungen der Vorschriften reagiert, um eine in enge Grenzen gefasste Optimierung des Betriebs zu erlauben. Seither haben sich Detailhandel und Sortimentskonzept weiter verändert, so dass mittlerweile der bestehende Rahmen ein auf die heutigen Kundenbedürfnisse abgestimmtes Angebot nicht mehr zulässt. Die Grundeigentümerin resp. die Betreiberin machen deshalb geänderte Verhältnisse geltend.</p> <p>Mittlerweile, beinahe 15 Jahre nach Erarbeitung der ursprünglichen, der bestehenden Substanz zu Grunde liegenden Überbauungsordnung, ist die Planbeständigkeit insgesamt nicht mehr stark zu gewichten.</p> <p><i>keine Massnahme</i></p>	<p>Die Verhältnisse haben sich seit der ursprünglichen und deren geringfügigen Anpassungen erheblich geändert.</p> <p>Die Platzierung der Lagerhalle und der Futtersilos an einem Standort, welcher nicht direkt mit dem bestehenden Detailhandelsstandort verbunden ist, ist betrieblich und für die Logistik nicht zweckmässig, denn es entstehen Zusatzaufwand, Mehrfahrten etc. Es sind zudem regional keine geeigneteren Standorte verfügbar.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Utz zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>Jessica Utz (Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 849)</p>				
<p>E1 Es sei die Änderung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung abzuweisen.</p>			<p>Die Gemeinde hält an der Änderung der Überbauungsordnung fest.</p>	<p>nicht eintreten</p>
<p>E1.1 Schutz von Kulturland landwirtschaftliche Nutzflächen sind zu schonen. Sie dürfen nur eingezont werden oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a BauG). Wie aus den nachfolgenden Einsprachegründen hervorgeht, ist die Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorliegend nicht verhältnismässig, da der verfolgte Zweck anderweitig sinnvoll erreicht werden kann.</p>	<p>MWB 2.0 Ein weiterer Verlust von landwirtschaftlich genutztem Land soll nicht bewilligt werden. Die LANDI hat auf dem bereits genutzten Land genügend Möglichkeiten für eine Erweiterung</p>	<p>Wie in den Unterlagen dargelegt, wurden verschiedene Optionen einer Umstrukturierung und Erweiterung geprüft. Es ergibt sich, dass nur mit der kompakten Erweiterung ein optimierter, den heutigen Kundenbedürfnissen entsprechender Betrieb möglich ist. Aus Hochwasserschutzgründen nicht möglich ist insbesondere die Überbauung des als Parkierungsanlage dienenden Perimeter der ZPP Landi Interlaken. Die Anordnung und die Abmessung der Einzonungsfläche wurden so gewählt, dass die Beeinträchtigung von Kulturland möglichst gering ist und insbesondere keine zusätzliche Zerschneidung stattfindet.</p>	<p>Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Standortbegründung, das Projekt und der Flächenbedarf der Einzonung geschärft und konsolidiert. Das AGR anerkennt mit dem Abschluss der Vorprüfung den Bedarf und die Abgrenzung der Einzonung</p>	<p><i>kein Rückzug</i></p>
<p>E1.2 Reorganisation auf dem bestehenden Areal: Die Argumentation in den Berichten der Ecoptima zur Erstellung unterirdischer Einstellhallen unter dem bestehenden Ladenlokal, der mehrgeschossigen Bauweise und damit umfassenden Nutzung der bisherigen Parzelle überzeugt nicht. Die aufgeführten Gründe der Wirtschaftlichkeit und der Ressourcenschonung sowie des Grundwassers sind allgemeiner Natur und schliessen eine Machbarkeit der Untergrabung nicht aus. Triftige Gründe gegen diese Realisierung werden hingegen nicht genannt. Demzufolge wäre eine Umsetzung auf dem bisherigen Areal mit entsprechenden Massnahmen und Bewilligungen möglich.</p>		<p>vgl. auch Stellungnahme zu MWB-Nr. 1.10 <i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Es ist nicht die grundsätzliche Machbarkeit sondern die spezifische Situation mit bestehenden Bauten und Anlagen ausschlaggebend, dass in der heutigen Situation eine unterirdische Einstellhalle nicht möglich ist.</p> <p>Die Fläche zwischen der Lindenallee und dem bestehenden Verkaufsgebäude ist zu klein für die Einpassung der nötigen Lagerflächen mit Erschliessungsflächen sowie Futtersilos.</p> <p>Die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle unter dem bestehenden Gebäude ist nicht möglich und würde einen kompletten Neubau erfordern. Dies ist im Hinblick auf das noch geringe Alter des Gebäudes und die noch zu erwartende Lebensdauer der Bausubstanz wirtschaftlich nicht verhältnismässig und auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Ressourcennutzung nicht vertretbar.</p> <p>Auch die Fläche der ZPP kann nicht zweckmässig für die Erweiterung genutzt werden.</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Utz zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E1.3 Erweiterung auf einem entfernt liegenden Grundstück resp. neuer Standort: Wie aus den Berichten hervorgeht, soll die Erweiterung des Verkaufsortes ausschliesslich landwirtschaftlichen Grosskunden dienen. Die bisherige Kundschaft kann am bisherigen Standort genügend bedient werden. Zur Erreichung dieses Zwecks ist eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht zwingend erforderlich. Die Grosskundschaft könnte durchaus an einem anderen, unabhängigen Standort bedient werden. Die aufgeführten betrieblichen und wirtschaftlichen Gründe rechtfertigen noch keine Nutzung von zusätzlichen Landwirtschaftsflächen. Vorliegend wäre es durchaus möglich, dass das für landwirtschaftliche Kunden geplante Hochregallager für grossvolumige Gütern und die Silos auf einem separaten, bereits in der Bauzone liegenden Standort erbaut werden könnten. Diese beiden Varianten wurden bisher in den Berichten nur oberflächlich und einseitig abgehandelt. Weder ist die Notwendigkeit einer Erweiterung auf den Parzellen Interlaken-Gbbl. Nr. 526 und 551 gegeben noch rechtfertigt sich damit der Verbrauch von wertvollem Kulturland.</p>	–	–	<p>Die Platzierung der Lagerhalle und der Futtersilos an einem Standort, welcher nicht direkt mit dem bestehenden Detailhandelsstandort verbunden ist, ist betrieblich und für die Logistik nicht zweckmässig, denn es entstehen Zusatzaufwand, Mehrfahrten etc. Es sind zudem regional keine geeigneteren Standorte verfügbar.</p>	
<p>RV1 Es sei von einer Rechtsverwahrung seitens der Einsprecherin Kenntnis zu nehmen.</p>			<p>Von der Rechtsverwahrung und dem Lastenausgleichsbegehren Kenntnisnahme ist Kenntnis zu nehmen und zu geben.</p>	
<p>RV Rechtsverwahrung und Lastenausgleich 1.1 Ich behalte mir hiermit die Anmeldung einer Rechtsverwahrung i.S.v. Art. 21 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) und die Stellung von Lastenausgleichsbegehren i.S.v. Art. 30 f. BauG im Einspracheverfahren ausdrücklich vor.</p>				
<p>E2 Es sei ein Lärmgutachten zu erstellen und der Einsprecherin im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Stellungnahme zuzustellen.</p>			<p>Die Lärmgrenzwerte nach LSV sind einzuhalten. Es handelt sich um Immissionsgrenzwerte, d.h. der Grenzwert ist am Empfängerpunkt einzuhalten. Die Einzonung erfolgt in die ES IV (Arbeitszone nach GBR). Das Grundstück der Einsprecherin liegt in der Landwirtschaftszone, in welcher die 5 dB(A) strengere ES III einzuhalten ist.</p> <p>Auf Grund des Abstands zur neuen Zonengrenze von mindestens 30 m bewirkt alleine die Abstandsdämpfung eine Lärmreduktion von ca. 15 dB(A).</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte eingehalten sind. Für die Einsprecherin positiv sind die vorgesehene Anordnung der Anlieferung im wärme- und schalldämmten Gebäude sowie die schalldämpfende Wirkung der Hochwasserschutzmassnahmen.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Utz zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E2.1 Zonenkonformität Lärmimmissionen Gemäss Lärmschutzverordnung müssen bei neuen ortsfesten Anlagen die Lärmemissionen soweit als möglich begrenzt werden. Der Betrieb neuer ortsfester Anlagen darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Den Akten sind bisher keine genauen Angaben zum erwartenden Mehrverkehr und den dadurch verursachten Lärmemissionen durch das Bauvorhaben zu entnehmen. Weshalb vorliegend die Erweiterung aufgrund der optimierten Betriebs- und Logistikaflüsse sogar zu einer Reduktion der Lärmemissionen führen soll, geht aus den bisher vorliegenden Unterlagen schlichtweg nicht hervor und es wird lediglich auf Erfahrungswerte abgestellt (vgl. Mitwirkungsbericht s. 8). Im Gegenteil ist aber davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung der Betriebsareale auf den Parzellen Nr. 526 und 551 deutlich höhere Lärmemissionen verursachen wird.</p> <p>So ist auf der neu einzuzonenden Parzelle die Erweiterung des Sortiments landwirtschaftlicher Futtermittel und anderen grossvolumigen Gütern für landwirtschaftliche Kunden geplant. Zusätzlich soll künftig weitere Manövrier- und Anlieferungsfläche im Betriebsareal zur Verfügung stehen. Die erwähnten Güter werden ausschliesslich mit Lastwagen angeliefert und durch die Kundschaft mit Traktoren oder anderen schweren Fahrzeugen abgeholt. Dieser Mehrverkehr wird aufgrund von Wartezeiten infolge Entladen und Beladen der Fahrzeuge unausweichlich zu höheren Lärmemissionen führen. Hinzu kommt, dass die Verkehrswegführung einen Wendeplatz für Traktoren auf der nordöstlichen Seite der Parzelle vorsieht.</p> <p>Dadurch ist zu erwarten, dass die Grenzwerte für diese Parzelle bei weitem überschritten werden und der Lärm auf meinem Grundstück gegenüber dem Ist-Zustand deutlich hörbar und störend sein wird. Dies umso mehr, als dass das Ladenlokal der Gesuchstellerin übermässig lange und 7 Tage pro Woche geöffnet ist. Dadurch ist mein Sonntagsfrieden klar beeinträchtigt. Diese Umstände sind bei der Beurteilung des Bauvorhabens zu berücksichtigen und angemessen zu würdigen. Vor diesem Hintergrund beantrage ich die Erstellung eines Lärmgutachtens.</p>	<p>MWB 1.10</p> <p>– Durch die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Mischzone ist mit deutlich höherer Lärmbelastung zu rechnen, so dass die Grenzwerte der Mischzone überschritten werden.</p>	<p>In der Landwirtschaftszone (bisher) wie auch in der Mischzone MA3 gilt die ES III, es sind mässig störende Betriebe zulässig. In der UeO (Arbeitsnutzung, bisher und neu) gilt die ES IV, es sind stark störende Betriebe zulässig. Auch die vergleichbaren Areale in der Umgebung (insbes. UeO Nr. 13 Mittleres Moos West/Aldi) sind der ES IV zugewiesen. Um die verschiedenen Gewerbegebiete nicht ungleich zu behandeln soll die ES IV beibehalten werden. Die Lärmschutzverordnung LSV sieht Immissionsgrenzwerte vor, d.h. die Lärmbelastung ist beim Empfänger zu ermitteln. Ungeachtet der Einzonung sind die bestehenden Grenzwerte in den Mischzonen weiterhin einzuhalten. Dies ist erfahrungsgemäss möglich, da Verkaufsnutzungen meist als mässig störende Betriebe gelten und die Rahmenbedingungen der ES III einhalten. Der zu erwartende Mehrverkehr wird als tragbar beurteilt. Die Untere Bönigstrasse weist einen äusserst tiefen durchschnittlichen Tagesverkehr auf. Es handelt sich bei der Erweiterung nicht um eine publikumsintensive Nutzung. Die An- und Wegfahrten geschehen gebündelt, wobei grosse Mengen möglichst effizient verschoben werden.</p>	<p>Auf dem neuen Arealteil wird zusätzlicher Lärm durch die neuen Anlagen, Nutzungen und den verlagerten Verkehr entstehen. Durch die neuen Bauten wird dieser jedoch zu wesentlichen Teilen wieder abgeschirmt, insbesondere kann ein wesentlicher Teil der Logistik in das neue Gebäude verlegt werden. Bisher erfolgt die Anlieferung und Abholung im Freien. Die Anlieferungssituation im Bestand wird zudem durch das neue Gebäude gegenüber der Einsprecherin weitgehend abgeschirmt.</p> <p>Zusätzlichen Verkehr erzeugen die Abholer landwirtschaftlicher Güter. Diese haben jedoch bezüglich Anzahl täglicher Fahrten (DTV) nur eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Die Erweiterung lässt eine weitgehende Entflechtung der Anlieferungs-, Logistik- und Kundenströme zu, so dass die Wartezeiten reduziert und der öffentliche Strassenraum entlastet werden. Die Anlieferung soll neu im Gebäude erfolgen, was gegenüber heute eine bedeutende Verbesserung darstellt.</p> <p>An 7 Tagen geöffnet ist die Tankstelle mit dem zugehörigen Shop. Der Hauptladen und die in der Erweiterung vorgesehene Abholung landwirtschaftlicher Güter unterliegen den ordentlichen Öffnungszeiten, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung an Sonntagen zu erwarten ist.</p>	<p>nicht eintreten</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Utz zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E3 Es sei ein Gutachten über die Verkehrsströme zu erstellen und der Einsprecherin im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Stellungnahme zuzustellen.</p>			<p>Die Verkehrsprobleme in Zusammenhang mit der Logistik sind bekannt. Mit der Erweiterung und der Reorganisation soll das Problem behoben werden. Namentlich der Rückstau von Lastwagen auf der Strassenparzelle soll künftig entfallen.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>
<p>E3.1 Verkehrsaufkommen Das Strassennetz rund um den Fachmarkt ist schon jetzt regelmässig überlastet. Die geplante Baute wird nur noch mehr Fahrzeuge anziehen, die den Raum Interlaken zusätzlich belasten. Zur vollständigen Beurteilung dieser Überbauungsordnung ist daher bereits im heutigem Zeitpunkt ein neutrales Verkehrsgutachten zu erstellen. Der Beizug eines Verkehrsplaners im Baubewilligungsverfahren wie vorgeschlagen, birgt die Gefahr, dass die Einzonung ohne tatsächlich überprüfte und mögliche Verkehrslösungen erfolgt. Aufgrund der Grösse und Auswirkungen dieses Bauvorhabens und des öffentlichen Interesses muss diese Frage zwingend vorgängig geklärt werden.</p>	<p>MWB 3.6: Die Verkehrssituation ist in der bestehenden Form ungenügend, mit der Erweiterung kommt es zu einer zusätzlichen Belastung.</p>	<p>Mit der neuen Organisation des Betriebs und den zusätzlichen Manöverflächen auf Privatreal wird die Situation deutlich entschärft und insbesondere soll der Anlieferverkehr besser organisiert werden können. Es wird mit einer klaren Verbesserung der bisher auch für fenaco/LANDI unbefriedigenden Situation gerechnet.</p> <p><i>keine Massnahmen</i></p>	<p>Es wird vorgegeben, dass <i>Manövriert- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr</i> auf dem Gelände untergebracht werden müssen (vgl. E3).</p> <p>Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wurde eine sehr flächeneffizientes Konzept ausgearbeitet. Die Landi Jungfrau AG verfügt über genügend Erfahrungswerte. Die definierten Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen von Zulieferer und Abholer.</p> <p>Die Abholer sollen grundsätzlich auf der Nordseite des Lagergebäudes zufahren und ggf. auf ein freies Silo warten. Die Anlieferung der Landi wird so organisiert, dass sich die Lastwagen nicht gegenseitig im Weg stehen.</p> <p>Die Detailerschliessungsstrasse genügt den Anforderungen und mündet am Kreisel in das übergeordnete Strassennetz. Dieses entspricht den Bedürfnissen, insbesondere ist die zügige Zu- und Wegfahrt der Autobahn durch leistungsfähige Kreisel gewährleistet. Die zu erwartende Verkehrszunahme durch die Erweiterung ist gering und kann vom übergeordneten Strassennetz absorbiert werden. Insbesondere werden keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen. Erschliessungsmässig bestehen zudem keine Alternativen, eine Kunden- oder Anlieferungszufahrt über die Strassen nach Südwesten oder Südosten sind ausgeschlossen, ebenso wie eine zusätzliche Einmündung auf die Lindenallee</p>	

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
Eveline Werder (Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 479)	1.x MWB			
E1 Einsprache gegen die Anpassungen im Sektor Bestand Entlang der Unteren Bönigstrasse soll ein zusätzliches Baufeld für gedeckte Aussenräume bewilligt werden.	1.1 MWB: Sektor Bestand: Das zusätzliche Baufeld für gedeckte Aussenräume hält den gesetzlichen Strassenabstand nicht ein. Die gedeckten Aussenräume sind einem Nebengebäude/ Gebäude gleichzustellen, da sie mit fest verankerten Gittern ausgeführt werden können.	Im Rahmen einer Überbauungsordnung können mit Baulinien oder Baubereichen (Baufelder) von den gesetzlichen Bestim- mungen abweichende Abstände festgelegt werden. Aus Sicht der Gemeinde genügt der reduzierte Strassenabstand von ca. 1.5 m an dieser Stelle. Die Strasse ist mit einer Breite von ca. 6.5 m ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Da es sich um eine Sackgasse handelt (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 6) ist ein weiterer Ausbau der Unteren Bönigstrasse nicht nötig. Für die LANDI ist es wichtig, dass in diesem Bereich die Zwi- schenlagerung von Leergut sowie die Anlieferung für den Shop witterungsgeschützt erfolgen können.	Es fehlt ein Antrag und eine Begründung. Gemäss MWB erachtet die Gemeinde die Reduktion des gesetz- lichen Strassenabstands als vertretbar. Im Gegenzug kann eine klare Regelung und Verbesserung der heute unbefriedigenden Situation in diesem Bereich erreicht werden.	nicht eintreten <i>kein Rückzug</i>
E2 Einsprache wegen Nichteinhalten der Erschliessung gemäss UeO Es muss sichergestellt werden, dass der zusätzliche Verkehr Landwirtschaft (Abholen des neuen Produk- tesortiments + Futtersilo im Lager) durch die Landwirte nicht über das Strässli zur Oberen Bönigstrasse geführt werden kann.	1.6 MWB: Es ist sicherzustellen, dass der landwirt- schaftliche Kundenverkehr nicht auf der Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse in Richtung Obere Bönigstrasse/Matten fährt.	Die Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse ist und bleibt einzig dem Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieger/Bewirtschafter vorbehalten. Ein Durchgangsverkehr zur Oberen Bönigstrasse ist auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgeschlossen. Dies ist bereits heute so signalisiert und wird weiter so bleiben. Ein allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge auf einem Teil- abschnitt der Unteren Bönigstrasse sowie auf dem Stichweg entlang der UeO Nr. 13 (Fuss- und Veloweg) sowie ein Poller, der Autofahrten auf diesem Weg unterbindet werden geprüft. Sollten sich künftig trotzdem Verstösse gegen die Signalisation häufen, wird die Gemeinde weitere Massnahmen prüfen und ergreifen. Verkehrssignalisationen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und können daher nicht in die Überbau- ungsordnung integriert werden. <i>Prüfen und Umsetzen von Verkehrsmassnahmen durch die Gemeinde</i>	Die UeO regelt, dass die Arealzufahrten ab der Gemeindestras- se zu erfolgen haben. Dies ist bisher der Fall und wird auch künftig eingehalten. Bisher sind Änderungen am Verkehrsregime auf dem Verbin- dungsweg zur Oberen Bönigstrasse nicht vorgesehen. Ver- kehrspolizeiliche Anordnungen sind zudem nicht Gegenstand der Überbauungsordnung. Die Gemeindevertreter stellen in Aussicht, dass das Thema der zuständigen Sicherheitskommission SiKo vorgelegt wird.	nicht Gegenstand der UeO Prüfung in sepa- ratem Verfahren <i>kein Rückzug</i>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E3 Einsprache wegen zu schmaler Erschliessungsstrasse Im Bereich zwischen den Parzellen Nr. 497 und 551 ist die Zubringerstrasse auf einer Länge von rund 40 m auf die Breite der bestehenden Zubringerstrasse inkl. Fussweg zu verbreitern zulasten der Parzelle 551.</p>	<p>1.7 MWB: Die Untere Bönigstrasse ist im Abschnitt zwischen den Parzellen Nr. 497 und 551 zu verbreitern. Nachtrag: Insbesondere im Hinblick auf eine Erweiterung der Bauzone nach Süden soll die Verbreiterung der Strasse zu Lasten des Erweiterungsareals erfolgen.</p>	<p>Eine solche Verbreiterung ist nicht nötig und nicht zweckmässig, da einerseits kein Durchgangsverkehr nach Süden besteht resp. entstehen soll (vgl. Stellungnahme zu 1.6) und andererseits mit der Einzonung im Sektor Erweiterung ausreichend Manövriertflächen für die Anlieferung resp. das Be- und Entladen (inkl. Warteraum) zur Verfügung stehen. Mit der zusätzlichen Fläche und der optimierten Infrastruktur kann die Situation massgeblich entschärft werden. Die öffentliche Strasse wird künftig deutlich weniger für Betriebsverkehr beansprucht und im Normalfall sollten keine Engpässe mehr entstehen. Somit ist dieses Mitwirkungsanliegen berücksichtigt, ohne dass die öffentliche Strasse verbreitert werden muss.</p> <p>Die UeO wird dahingehend ergänzt, dass ein Nachweis genügender Manövriertflächen im Baubewilligungsverfahren erbracht werden muss.</p> <p>Eine weitere Ausweitung der Bauzone nach Süden ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Das Anliegen aus dem Nachtrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Überbauungsvorschriften</i> – Art. 11 Abs. 2 (neu): «Die Manövriert- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr sind innerhalb des Wirkungsbereichs anzuordnen, so dass sich die Beanspruchung der öffentlichen Strasse im Normalfall auf Zu- und Wegfahrt sowie Transporte zwischen den beiden Sektoren beschränkt. Die entsprechenden Flächen sind im Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuches nachzuweisen und sicherzustellen.»</p>	<p>Aufgrund der Mitwirkung wurde mit dem neuen Art. 10 Abs. 2 reagiert.</p> <p>Es gilt weiterhin die Ausführung im Mitwirkungsbericht: Eine zusätzliche Ausweitung der Strasse ist nicht zweckmässig, da eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Verbindungsweges unterbunden werden soll.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>
<p>E4 Einsprache gegen Nutzung Baubereich im Segment Erweiterung Die Abstände gegenüber der Mischzone gemäss Gemeindebaureglement (GBR) Art. 2, 212 sind zwingend einzuhalten, zu beachten ist vor allem die kleingedruckte Fussnote: 5) Gegenüber anderen Zonen (ausgenommen A und L) gilt ein Zonenabstand von 10 m.</p>	<p>1.3 MWB: Gegenüber der Mischzone ist ein Bauabstand (Baulinie) von 10 m einzuhalten. Dies begrenzt die Wertminderung für den Bestand (Aussicht)</p>	<p>Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf das Baufeld für Hochbauten im Abschnitt gegenüber der Parzelle Nr. 497 verzichtet wird.</p> <p><i>Überbauungsplan</i> – <i>Anpassung Baufeld für Hochbauten im Sektor Erweiterung</i></p>	<p>Aufgrund der Mitwirkung wurde bereits mit der Anpassung des Baubereichs für Hochbauten reagiert. Der Bauabstand zur Parzellengrenze Nr. 497 beträgt min. 6.5 m, betroffen ist nur die nordöstliche Ecke. Zudem handelt es sich um den Bereich für Silos, welche voraussichtlich nicht bis an den Rand reichen.</p> <p>Verläuft eine Strasse zwischen zwei Zonen, kommen die gesetzlichen Bauabstände zum tragen, welche die Gemeinde mit Baulinien oder Baubereichen abweichend festlegen kann. Der Zonenabstand spielt grundsätzlich keine Rolle.</p> <p>Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch ist vorgesehen, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbereich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann.</p>	<p>nicht eintreten <i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>E5 Einsprache gegen Baubereich für Lagerflächen im Segment Erweiterung Gegenüber der Mischzone (Parzellen Nr. 497 und 563) ist eine Baulinie mit einer Distanz von 10 m einzutragen. Auf den Baubereich für Lagerflächen ist zu verzichten. Die Silos und Strasse um den Erweiterungsbau müssen hinter die Baulinie verschoben werden</p>	<p>1.3 MWB: Gegenüber der Mischzone ist ein Bauabstand (Baulinie) von 10 m einzuhalten. Dies begrenzt die Wertminderung für den Bestand (Aussicht)</p>	<p>Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf das Baufeld für Hochbauten im Abschnitt gegenüber der Parzelle Nr. 497 verzichtet wird. <i>Überbauungsplan</i> – <i>Anpassung Baufeld für Hochbauten im Sektor Erweiterung</i></p>	<p>Bauabstände beziehen sich auf Bauten. Die zonenkonforme Nutzung der Umgebung hingegen ist zulässig, namentlich als Lagerfläche bei Arbeitszonen. Es ist zudem ein Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens, dass die der Bauzone zugewiesenen Flächen auch entsprechend genutzt werden.</p> <p>Auf die offene Lagerfläche für die Siloballen kann nicht verzichtet werden. Sie wird saisonal genutzt werden. Die Flächen südlich des Gebäudes werden für die Zufahrt zur rückseitigen Anlieferung und zu den Silos zwingend benötigt.</p> <p>Ein gewisser Sicht- und Lärmschutz ist durch die Hochwasserschutzmauer zu erwarten. Es wird im Rahmen der Umgebungsprojektierung zu prüfen sein, ob diese bis an die Strasse weitergezogen wird und/oder wie eine Bepflanzung mit Gebüsch als Eingliederung geeignet ist (vgl. auch E6).</p> <p>Gegenüber der Strasse hat der Lagerbereich das Lichtraumprofil einzuhalten. Ausserdem muss im Rahmen der Umgebungsprojektierung der Terrainübergang zur Strasse modelliert werden.</p> <p>Damit eine Bepflanzung mit Gebüsch im Grünraum möglich ist, muss Art. 9 Abs. 2 ergänzt werden:</p> <p><i>Ergänzung Art. 9 Abs. 2:</i> «...werden. <i>Zulässig ist die Pflanzung vom Sträuchern und Gebüsch als Sichtschutz.</i>»</p> <p>Bei Änderungen nach der öffentlichen Auflage ist nach Art. 60 Abs. 3 den Betroffenen (Grundeigentümer/Projektträger/Einsprechende) Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Brief mit Einsprachefrist 10 Tage).</p>	<p>Ergänzung Bepflanzung (schriftliche Zustimmung nötig) <i>kein Rückzug</i></p>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
E6 Einsprache wegen fehlendem Immissionsschutz gegen Parzelle 497	1.5 MWB bezüglich Lärmimmissionen: Gegenüber der Mischzone ist mit geeigneten Massnahmen ein Lärmschutz zu erstellen.	<p>Auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497 wurde 2016 der bestehende Sichtschutz erneuert. Dies erfolgte auf Wunsch und mit Zustimmung der Nachbarschaft. In diesem Zusammenhang wurde kein zusätzlicher Lärmschutz gefordert.</p> <p>Es ist denkbar, an Stelle des Sichtschutzes eine Lärmschutzwand zu erstellen. Dies wird neu in den Überbauungsvorschriften vorgesehen</p> <p>Auf dem Erweiterungsareal ist ein zusätzlicher Lärmschutz zur Strasse hin nach aktuellem Stand der Projektierung resp. des Betriebskonzepts betrieblich nicht möglich. Es wird jedoch ein grösserer Bauabstand eingehalten (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3). Weitere Massnahmen sind im Rahmen der Bauprojektierung zu prüfen.</p> <p><i>Überbauungsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Signatur für Lärmschutzwand auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497</i> <p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Art. 10 Abs. 5(neu): «An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Höhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zulässig.»</i> <p><i>Umsetzung weiterer Massnahmen im Bauprojekt prüfen.</i></p>	<p>Es fehlt ein Antrag und eine Begründung.</p> <p>Grundsätzlich sind die Lärmschutzgrenzwerte gemäss LSV für die ES III (tags 65 dB(A), Anhang 6.2 LSV) einzuhalten. Die Nachweise sind ggf. in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Für den Bestand wurde mit der Lärmschutzwand reagiert.</p> <p>Als Immissionsschutz für die Nachbarschaft wird eine weitgehend geschlossene wärme- und schallgedämmte Gebäudehaut vorgesehen. Die lärmigen Abholvorgänge (Manöverfläche Traktoren und Öffnungen Gebäude) sind zudem auf der abgewandten Nordseite des Lagergebäudes angeordnet. Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch kann zugesichert werden, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbereich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann. Insgesamt ist die Situation nicht mit Frutigen vergleichbar, da im Einzugsgebiet von Interlaken eine ganz andere Struktur der Landwirtschaft (eher grosse Betriebe mit eigenen Siloanlagen) besteht als in Frutigen (grosse Nachfrage nach Siloprodukten durch viele kleine Betriebe ohne eigene Lagermöglichkeiten).</p> <p>Ein gewisser Lärmschutz im Aussenraum ist durch die Hochwasserschutzmauer zu erwarten. Es wird im Rahmen der Umgebungsprojektierung zu prüfen sein, ob diese bis an die Strasse weitergezogen wird und/oder wie eine Bepflanzung mit Gebüsch als Eingliederung geeignet ist. Eine zusätzliche Lärmschutzwand wird als nicht zweckmässig angesehen (vgl. auch E5).</p>	nicht eintreten <i>kein Rückzug</i>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
E7 Einsprache wegen fehlendem Platz für zulieferende Lastwagen und Abholer/Kunden	–	–	<p>Es fehlt ein Antrag und eine Begründung.</p> <p>Die Verkehrsprobleme in Zusammenhang mit der Logistik sind bekannt. Mit der Erweiterung und der Reorganisation soll das Problem behoben werden. Namentlich der Rückstau von Lastwagen auf der Strassenparzelle soll künftig entfallen.</p> <p>Es wird vorgegeben, dass <i>Manövrier- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr</i> auf dem Gelände untergebracht werden müssen (vgl. E3).</p> <p>Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wurde eine sehr flächeneffizientes Konzept ausgearbeitet. Die Landi Jungfrau AG verfügt über genügend Erfahrungswerte. Die definierten Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen von Zulieferer und Abholer. Grosszügige Flächen wie im Beispiel Frutigen sind nicht mehr möglich.</p> <p>Die Abholer sollen grundsätzlich auf der Nordseite des Gebäudes zufahren und ggf. auf ein freies Silo warten. Die Anlieferung der Landi wird so organisiert, dass sich die Lastwagen nicht gegenseitig im Weg stehen. Ein anderer Standort für die Silos ist nicht möglich, jedoch ist vorgesehen, dass die Lastwagen während der lärmintensiven Befüllung im Anlieferungsbe- reich des Gebäudes stehen werden und das Tor geschlossen werden kann.</p>	nicht eintreten <i>kein Rückzug</i>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
E8 Einsprache gegen Entwässerung/ Aufschüttung	–	–	<p>Es fehlt ein Antrag und eine Begründung.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt gemäss Art. 13 der Überbauungsvorschriften. Demnach ist das saubere Meteorwasser zu verdunsten oder zu versickern. Wird im Rahmen des Bauprojekts nachgewiesen, dass dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Meteorleitung möglich. Bisher wird das Meteorwasser natürlich versickert resp. über den Moosgraben entwässert.</p> <p>Die Moosgräben haben gemäss GEP bisher eine Entwässerungsfunktion, jedoch ist die Kapazität nicht bekannt. Eine GEP-Massnahme sieht vor in ein paar Jahren eine entsprechende Erhebung durchzuführen.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Flachdach des Erweiterungsgebäudes für die Retention und Verdunstung zu verwenden. Im übrigen soll das unverschmutzte Dach- und Platzwasser über die Grünflächen versickert werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Aufschüttungen sind im Prinzip zulässig, zu erwarten ist eine Angleichung an das Strassenniveau. Für die Höhenmessung der Gebäude ist jedoch das bestehende oder abgegrabene Terrain massgebend. Für die Funktionalität des Entlastungskorridors (Hochwasserschutz) ist die Lage und Höhe der Hochwasserschutzmauer entscheidend (gemäss Änderung Wasserbauplan unerheblich), eine Aufschüttung des hinterliegenden Terrains hat darauf keine Auswirkungen.</p>	nicht eintreten <i>kein Rückzug</i>

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
RV1 Schäden, Risse, Wassereintrich, Terrainabsenkungen Durch Erschütterungen und Tiefbauarbeiten entstehende Schäden und Risse an den Gebäuden Parzelle 497 sind durch den Baugesuchsteller zu tragen.	– MWB 3.7 Nach Erstellung des LANDI-Gebäudes hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert (Feuchtigkeitsschäden, trockenfallende Entwässerungsgräben). Es wird eine grossflächige Absenkung des Geländes vermutet.	– Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund. Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtgebiet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig veränderten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einhergeht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen. <i>keine Massnahmen</i>	Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben. Nach heutigen Kenntnissen sind keine Schäden und Risse durch Erschütterungen und Tiefbauarbeiten zu erwarten. Die Aufnahme von Rissprotokollen vor und nach den Bauarbeiten sind empfehlenswert, jedoch Sache der Bauherrschaft. Diese wird für die Baueingabe prüfen, ob die geologischen Verhältnisse spezielle Massnahmen erfordern.	Kenntnisnahme
RV2 Abfliessendes Wasser ab Erweiterung (Flachdach/ generelle Entwässerung) Im Projekt ist sicherzustellen, dass kein Regenwasser ab der Erweiterung auf die Parzelle 497 fliessen kann und der Grundwasserspiegel nicht erhöht wird. Im Entwässerungsgraben darf es nicht zu mehr Wasser kommen, da dieser nicht mehr Wasser abführen kann.	–	–	Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben. Die Entwässerung des Dach- und Platzwassers ist im Baugesuch entsprechend den Vorgaben nachzuweisen. Ein oberflächliches Abfliessen auf die öffentliche Strasse und andere angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig, damit ist auch die Parzelle Nr. 497 geschützt. Es fällt gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich nicht mehr Dach- und Platzwasser an, so dass keine Auswirkungen auf Grundwasser und Moosgraben zu erwarten sind.	Kenntnisnahme
RV3 Schäden und Rückstau an Werkleitungen und Zufahrtsstrasse Im Projekt ist sicherzustellen, dass kein Rückstau in der Kanalisation entstehen kann. Es ist sicherzustellen dass die Werk- und Anschlussleitungen zu der Parzelle 497 nicht beschädigt werden (Wasser, Strom, Telecom, Gas, Abwasser).	–	–	Von der Rechtsverwahrung ist Kenntnis zu nehmen und zu geben. Zunächst handelt es sich im Strassenraum um öffentliche Anlagen, Werkleitungen und Infrastrukturen. Alle Bauarbeiten an diesen Leitungen sind fachmännisch auszuführen und stehen unter Aufsicht der Gemeinde. Die neuen Anschlüsse sind so zu erstellen, dass keine Rückwirkungen auf die bestehenden Anlagen entstehen. Kurzzeitige Unterbrüche im Rahmen der Bauarbeiten sind unumgänglich und hinzunehmen. Sollte sich eine längere Unterbrechung der bestehenden Infrastruktur nicht vermeiden lassen, wäre der Anschluss mit Provisorien sicherzustellen.	Kenntnisnahme

Einwohnergemeinde Interlaken

Auswertung Einsprache Werder zur Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»

Einsprache	Mitwirkung Anliegen	Mitwirkung Stellungnahme und <i>Massnahme</i>	Einspracheverhandlung	Haltung <i>Ergebnis</i>
<p>RV4 Korrekte Formulierung der Lärmschutzwand E11 Im Erläuterungsbericht steht, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand «vorzusehen» ist im bestehenden Bereich entlang der Parzelle 497 Grenze zur Landi. - Vorzusehen ist da nicht akzeptierbar. Die Landi sollte eine korrekte Formulierung verwenden. - «zu erstellen ist»/«erstellt wird».</p>	<p>1.5 MWB bezüglich Lärmimmissionen: Gegenüber der Mischzone ist mit geeigneten Massnahmen ein Lärmschutz zu erstellen.</p>	<p>Auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497 wurde 2016 der bestehende Sichtschutz erneuert. Dies erfolgte auf Wunsch und mit Zustimmung der Nachbarschaft. In diesem Zusammenhang wurde kein zusätzlicher Lärmschutz gefordert.</p> <p>Es ist denkbar, an Stelle des Sichtschutzes eine Lärmschutzwand zu erstellen. Dies wird neu in den Überbauungsvorschriften vorgesehen</p> <p>Auf dem Erweiterungsareal ist ein zusätzlicher Lärmschutz zur Strasse hin nach aktuellem Stand der Projektierung resp. des Betriebskonzepts betrieblich nicht möglich. Es wird jedoch ein grösserer Bauabstand eingehalten (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3). Weitere Massnahmen sind im Rahmen der Bauprojektierung zu prüfen.</p> <p>-> <i>Überbauungsplan:</i> Signatur für Lärmschutzwand auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497</p> <p><i>Überbauungsvorschriften</i> Art. 10 Abs. 5(neu): «An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Höhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zulässig.»</p> <p>Umsetzung weiterer Massnahmen im Bauprojekt prüfen.</p>	<p>Es handelt um eine Einsprache mit Änderungsbegehren.</p> <p>In der Überbauungsordnung (Lage im Überbauungsplan und Art. 9 Abs. 5) werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass eine Lärmschutzwand zulässig ist.</p> <p>Die Landi sichert die Erstellung der Lärmschutzwand zu.</p> <p>Wenn dies nicht genügt, kann Art. 9 Abs. 5 UeV angepasst werden:</p> <p><i>Änderung Art. 9 Abs. 5 ueV:</i> «An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Gesamthöhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zu erstellen zulässig.»</p> <p>Bei Änderungen nach der öffentlichen Auflage ist nach Art. 60 Abs. 3 den Betroffenen (Grundeigentümer/Projekträger/Einsprechende) Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Brief mit Einsprachefrist 10 Tage).</p>	<p>Vorgabe Lärmschutzwand</p> <p><i>kein Rückzug</i></p>

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», Interlaken mit Zonenplanänderung

Erläuterungsbericht

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Januar 2020

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Absichten LANDI/fenaco	5
1.2 Vorabklärungen und Zielsetzung	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
2. Vorhaben	10
2.1 Variantenprüfung	10
2.2 Standorteignung Erweiterungsareal	14
2.3 Projekt	16
2.4 Haltung der Gemeinde	21
3. Planungsrechtliche Umsetzung	22
3.1 Zonenplanänderung (ZPÄ)	22
3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO)	22
3.3 Verträge und Dienstbarkeiten	26
3.4 Mehrwertabschöpfung	26
4. Auswirkungen auf die Umwelt	27
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	27
4.2 Orts- und Landschaftsbild	31
4.3 Gewässer	32
4.4 Ver- und Entsorgung	32
4.5 Altlasten	33
4.6 Naturgefahren	33
4.7 Weitere Themen	33
5. Verfahren	34
5.1 Vorgehen	34
5.2 Zuständigkeiten	34
5.3 Voranfrage	35
5.4 Mitwirkung	35
5.5 Vorprüfung	36
5.6 Auflage	38
5.7 Beschlussfassung und Genehmigung	39

1. Ausgangslage

1.1 Absichten LANDI/fenaco

Betrieb

Die LANDI Jungfrau betreibt im Mittleren Moos einen Verkaufsort. Im Betrieb zeigt sich, dass die heutige Organisation der Anlagen und insbesondere der Freiflächen nicht mehr optimal ist. Insbesondere fehlt der Platz für ein der Nachfrage angemessenes Angebot an landwirtschaftlichen Futtermitteln und anderen grossvolumigen Gütern für landwirtschaftliche Kunden. Diese müssen auf andere Verkaufsorte ausweichen. Ausserdem können in der heutigen Situation **Kunden-, Abhol- und Betriebsverkehr** nicht genügend und sicher getrennt werden.

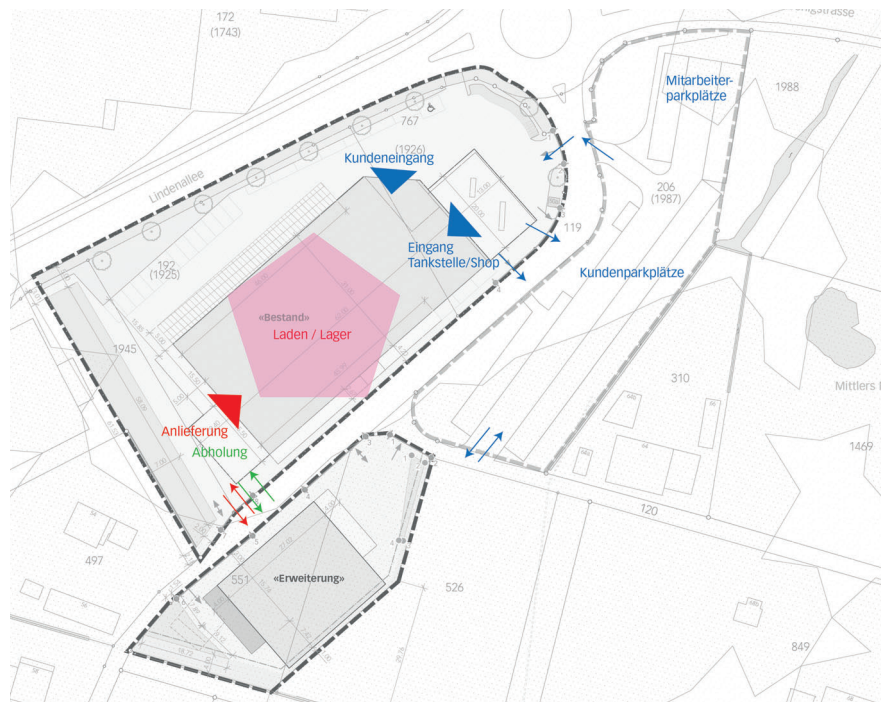


Abb. 1 Erschliessungsschema des Bestandes

Eigentums-
verhältnisse

Der Verkaufsort der LANDI umfasst die Parzellen Nrn. 767, 192 und 1945 (Verkaufslokal mit Verkaufs- und Aussenverkaufsflächen, Lager und Logistik) sowie die Parzelle Nr. 206 (Kundenparkplatz).

Grundeigentümer sind private Dritte. Die fenaco Genossenschaft ist Baurechtsnehmerin und Eigentümerin der Gebäude. Die LANDI JUNGFRAU AG ist Eigentümerin der Ausstattung und betreibt als Mieterin den Laden.

Erweiterung und
Reorganisation

Mit einer Erweiterung des Betriebsareals um ca. 1'800 m² sollen auf den Parzellen Nrn. 526 und 551 ein gewerbliches Lagergebäude (Hochregallager) und die notwendigen Verkehrsflächen für Anlieferung, Betrieb und Abholung durch Landwirte ermöglicht werden. Im Umfeld des Gebäudes sollen Anlieferung und Abholung erfolgen, ohne dass der öffentliche Strassenraum beansprucht werden muss. Die bestehende Verkaufsstelle soll reorganisiert und verschiedene Aussenlagerflächen überdacht und eingefriedet werden.

1.2 Vorabklärungen und Zielsetzung

Vorabklärungen	Der Verkaufsstandort LANDI Interlaken soll erweitert werden. Die Vorabklärungen zeigen, dass dafür neben der Änderung der bestehenden UeO Nr. 12 zusätzlich eine Einzonung von bis zu 2'000 m ² nötig ist. Dazu ist eine Erweiterung und Anpassung der bestehenden UeO Nr. 12 mit Zonenplanänderung nötig. In diesem Zusammenhang soll auch die Nutzbarkeit des bestehenden Perimeters optimiert werden.
Zielsetzung	Mit der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 sollen die Erweiterung und die Reorganisation des bestehenden Betriebs ermöglicht, die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und der Hochwasserschutz sichergestellt werden.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.3.1 Gemeinde

Bestehende UeO Nr. 12	Für den Verkaufsstandort der LANDI im Mittleren Moos, Interlaken (Parzellen Nr. 767, 192 und 1945) legt die UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West» von 2003 die Rahmenbedingungen fest. Sie wurde zuletzt 2010 an die geänderten Bedürfnisse angepasst (Erweiterung nach Südwesten).
-----------------------	--



Abb. 2 Bestehender Überbauungsplan (Stand 2010)

ZPP «Landi Jungfrau»

Östlich der Stichstrasse auf der Baurechtsparzelle BR Nr. 1987 regelt die ZPP «Landi Jungfrau» (Art. 314 GBR) die Nutzung der Flächen für eine oberirdische Parkierung. Wegen der Hochwassergefährdung sind hier keine Hochbauten möglich. Die Erfordernisse des «Abflusskorridors Lüttschine» sind zu berücksichtigen und schränken die Nutzung weiter ein.

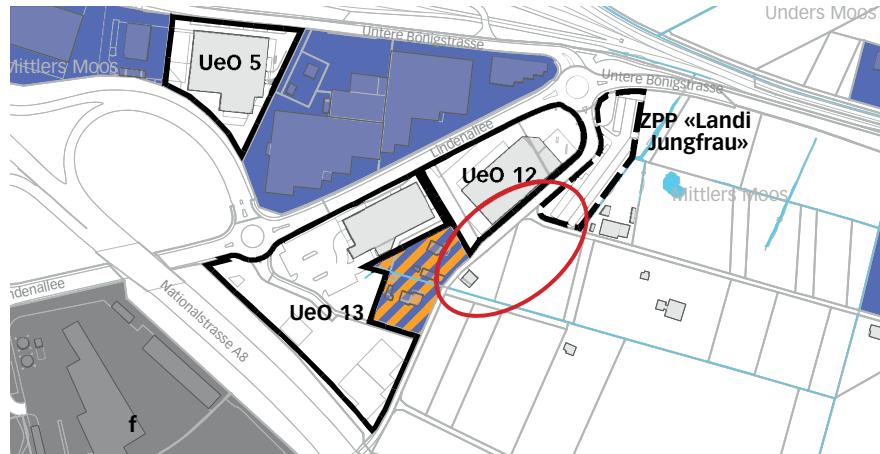


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan mit UeO Nr. 12, ZPP «Landi Jungfrau» sowie dem vorgesehenen Erweiterungsareal (rot umrandet)

Änderung Zonenplan und UeO

Das Erweiterungsareal (rote Umrandung in obiger Abbildung) ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen. Am Südrand verläuft einer der Moosgräben¹. Gemäss gültiger Gefahrenkarte liegt das Areal am Rand des Freihalteraums für einen Überlast-Abflusskorridor der Lüttschine und ist der Kategorie der mittleren Gefährdung (Hochwasser) zugewiesen.

Die Einzonung des Erweiterungsareals erfordert eine Änderung des Zonenplans. Da zugleich der bestehende Standort reorganisiert werden soll, ist auch die bestehende UeO anzupassen und auf das Erweiterungsareal auszudehnen. Die überbaubare Fläche und die Kernelemente der Erschliessung sowie allfällige ergänzende Massnahmen sind in der UeO festzulegen.

Da das Areal der ZPP «Landi Jungfrau» auch künftig nicht bebaubar ist (Hochwasserschutz, vgl. nachfolgende Variantenprüfung), soll der Perimeter der ZPP «Landi Jungfrau» weiterhin nicht in die UeO integriert werden.

Zuständig für den Erlass der Änderung der Überbauungsordnung (UeO) mit Zonenplanänderung (ZPÄ) ist der Grosse Gemeinderat Interlaken.

¹ Gemäss Verfügung zur Gewässerfeststellung nach Art. 38 WBV des Tiefbauamts des Kantons Bern vom 12. Dezember 2013 handelt es sich bei den Moosgräben nicht um Fließgewässer nach Art. 3 WBG.

1.3.2 Region

- RGSK I Im bis 2016 geltenden RGSK I verläuft entlang der heutigen Bauzone die Siedlungsbegrenzungslinie S4-int02 (ohne Spielraum). Die bestehenden Bauzonen werden als «auf Grund von Interessenabwägungen erfolgt» (gute Erschliessung des Standorts an der Autobahn) begründet. Ausserdem liegt das Erweiterungsareal im regionalen Landschaftsschongebiet L1-B03.2 «Brienzerseeufer» (Zweck: die verbleibenden offenen Flächen auf dem Bödéli zu erhalten, nicht zulässig wären neue Bauten und Anlagen).
- RGSK II Mit der Revision des RGSK für die 2. Generation (2016–19, RGSK II) liegt das Areal nicht mehr im regionalen Landschaftsschongebiet L1-B03.2 «Brienzerseeufer». Auf Basis eines Änderungsantrags der Gemeinde Interlaken wurde auch die Siedlungsbegrenzungslinie auf den Parzellen Interlaken GBBl. Nrn. 526 und 551 um eine Tiefe von ca. 30 m parallel zur Erschliessungsstrasse nach Osten verschoben².



Abb. 4 Ausschnitt aus dem RGSK II gemäss Beschluss der Regionalversammlung mit markiertem Standort

Wasserbauplan
Lütschine

Das Erweiterungsareal liegt im Perimeter des Wasserbauplans Lütschine. Bisher ist entlang der Strasse ein Damm vorgesehen. Um die Einzonung zu ermöglichen, ist eine geringfügige Anpassung des Wasserbauplans nötig. Die UeO Nr. 12 «Landi Mittleres Moos West» kann erst genehmigt werden, wenn der Wasserbauplan rechtskräftig angepasst ist.

1.3.3 Kanton

Richtplan 2030

Die Einzonung von Arbeitszonen ist nach dem Massnahmenblatt A_05 (Baulandbedarf Arbeiten) des kantonalen Richtplans zu beurteilen. Die Anforderungen sind danach differenziert, ob es sich um eine Einzonung von lokaler oder um eine von regionaler Bedeutung handelt. Bei Einzonungen für einen ansässigen Betrieb mit einer kleinen Fläche handelt es sich um eine lokale Bedeutung.

Für einzelne lokale Einzonungs- und Umzonungsbegehren sind die Eignung als Bauzone, die häusliche Nutzung des Bodens sowie der Baulandbedarf nachzuweisen. Zu beachten sind die flächensparende Anordnung von Bauten und Parkierungsflächen und eine hohe bauliche Dichte.

Baugesetzrevision

Aus der Revision des Baugesetzes sind insbesondere folgende Punkte für das Vorhaben relevant:

- Neue Regelung für Mehrwertabschöpfungen
- Schonung des Kulturlandes bei Einzonungen

BMBV

Es handelt sich um eine bestehende Überbauungsordnung. Nach Art. 34 Abs. 5 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV vom 25. Mai 2011 müssen bestehende Überbauungsordnungen nicht an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst werden. Es wird deshalb auf eine Anpassung verzichtet, soweit nicht neue oder wesentlich geänderte Inhalte betroffen sind.

2. Vorhaben

2.1 Variantenprüfung

Als Grundlage für die Erweiterung der UeO wurden verschiedene Varianten für die Reorganisation und die Erweiterung des Betriebs verglichen. Die Lösung muss gewährleisten, dass

- der Betrieb effizienter abgewickelt werden kann;
- zusätzlich zum bestehenden Sortiment auch grossvolumige Güter für die Landwirtschaft angeboten werden können;
- die Verkehrsströme von Anlieferung, Kunden und Abholung geordnet, sicher, möglichst klar getrennt und ohne die öffentlichen Strassen zu beeinträchtigen, abgewickelt werden können;
- die zusätzliche Beanspruchung von Boden möglichst gering bleibt;
- keine zusätzliche Gefährdung durch Hochwasser entsteht.

Folgende Varianten wurden in Betracht gezogen:

- Reorganisation auf dem bestehenden Areal ohne Erweiterung
- Erweiterung auf angrenzenden Bauzonen
- Bebauung der ZPP Landi Jungfrau (bisher Parkierung mit Bauverbot)
- Erweiterung auf einem weiter entfernt liegenden Grundstück
- Neuer Standort
- Erweiterung auf angrenzendem Grundstück

Reorganisation auf dem Areal

Eine Reorganisation im bestehenden Areal (UeO-Perimeter), mit der die nachgefragten grossvolumigen Güter für die Landwirtschaft zusätzlich angeboten werden könnten, ist nicht möglich. Die bestehenden Gebäude haben ihre Lebensdauer noch nicht erreicht, so dass ein Rückbau sowohl aus Sicht der Wirtschaftlichkeit wie auch der Ressourcenschonung nicht vertretbar ist. Dies hat zur Folge, dass heute übliche Massnahmen wie die Anordnung der Parkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle nachträglich nicht machbar sind. Ausserdem lässt die bestehende Bebauung keine geeigneten Flächen übrig, auf welchen ein zusätzliches Lagergebäude mit den für Anlieferung, Betrieb und Abholung nötigen Logistikflächen erstellt werden könnte. Schliesslich liessen sich auch die Anlieferung mit Lastwagen und der Kundenverkehr nicht befriedigend und ohne erhebliche Rückwirkungen auf das öffentliche Strassennetz organisieren.

Aus diesen Gründen ist die Erweiterung des Areals nötig.

Erweiterung auf angrenzender Bauzone

Alle direkt angrenzenden Bauzonen sind bereits bebaut und genutzt. Dies gilt sowohl für die angrenzenden Arbeitsnutzungen wie auch für die Mischnutzungen. Der angrenzende ALDI-Laden wurde auf Grundlage einer Überbauungsordnung erstellt. Eine engere Verflechtung der Areale war insbesondere aus übergeordneten verkehrlichen Rahmenbedingungen (Belastung der Knoten/Anschlüsse Nationalstrasse) ausgeschlossen. Die heute gebaute Situation lässt eine engere Verflechtung nicht mehr zu.

Die bestehenden Wohngebäude in den Mischzonen befinden sich im Eigentum Dritter und es bestehen keine Verkaufsabsichten. Entsprechend können diese Areale ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Bebauung ZPP
«Landi Jungfrau»

Die ZPP «Landi Jungfrau» ist Teil des Flutungsbereiches des Entlastungskorridors Lutschine (Wasserbauprojekt). Die Fläche kann für die Parkierung genutzt werden, da die Fahrzeuge bei einem Ereignis problemlos aus dem Gefahrenbereich entfernt werden können. Eine Bebauung ist jedoch im heutigen Zustand nicht zulässig, da die Gebäude die Funktionalität des Entlastungskorridors erheblich stören würden und selbst einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt wären.

Eine grobe Abschätzung durch Wasserbaufachpersonen ergibt, dass eine Ausgrenzung der ZPP aus dem Entlastungskorridor analog dem vorgesehenen Erweiterungsgebiet (vgl. weitere Ausführungen) aus wasserbaulicher Sicht wahrscheinlich möglich wäre, ohne die Funktionalität des Entlastungskorridors zu beeinträchtigen und ohne andere Liegenschaften nachweisbar stärker zu gefährden.

Unter dieser Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem Lagergebäude im nördlichen Teil der ZPP zu prüfen. Dieses Lagergebäude läge jedoch für die Gesamtanlage «am falschen Ende» (vgl. Abb. 5).

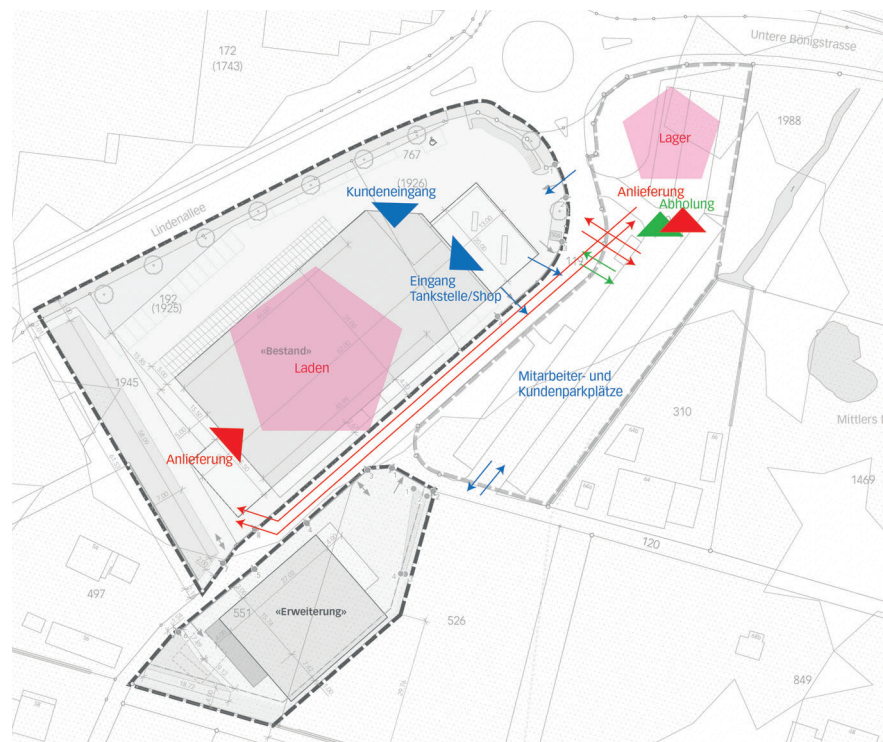


Abb. 5 Erschliessungsschema mit Lagergebäude im nördlichen Teil der ZPP

Zwischen diesem neuen Lagergebäude und dem Anlieferungseingang des bestehenden Verkaufsgebäudes entstünden sehr lange Wege, die den Kundenverkehr kreuzten und ausserdem im Mischverkehr mit den Kunden und dem Langsamverkehr auf der Gemeindestrasse geführt werden müssten. Ausserdem würden die Lastwagen unmittelbar am Kreisell Bönigstrasse auf die öffentliche Strasse zu- und wegfahren. Für den Kundenparkplatz müsste im südlichen Teil der ZPP eine mehrgeschossige

Anlage erstellt werden. Das Grundstück ist jedoch in diesem Bereich an der engsten Stelle nur gut 20 m breit. Dies ist zu wenig für eine doppelbündige Parkierungsanlage mit Rampen und den erforderlichen Strassen- und Grenzabständen sowie den Vorkehrungen für den Hochwasserschutz. Bereits die bestehende ebenerdige Anlage ohne Hochbauten oder Rampen konnte nicht durchgängig doppelbündig erstellt werden. Diese erheblichen verkehrlichen und betrieblichen Nachteile führen zum Ausschluss dieser Variante.

Als weitere Alternative ist ein Lagergebäude im südlichen Teil der ZPP zu prüfen. Diese Variante scheidet an der schmalen Parzelle (minimale Breite 20.0 m). Diese Breite lässt es nicht zu, ein funktionsfähiges Lagergebäude mit den für die Anlieferung nötigen Verkehrsflächen (Fahrgasse oder grosser Wendeplatz für Lastwagen) und unter Einhaltung minimaler Strassen- und Grenzabstände zu erstellen. Auch bei einer Reduzierung der Strassen- und Grenzabstände ist keine gute Lösung möglich.

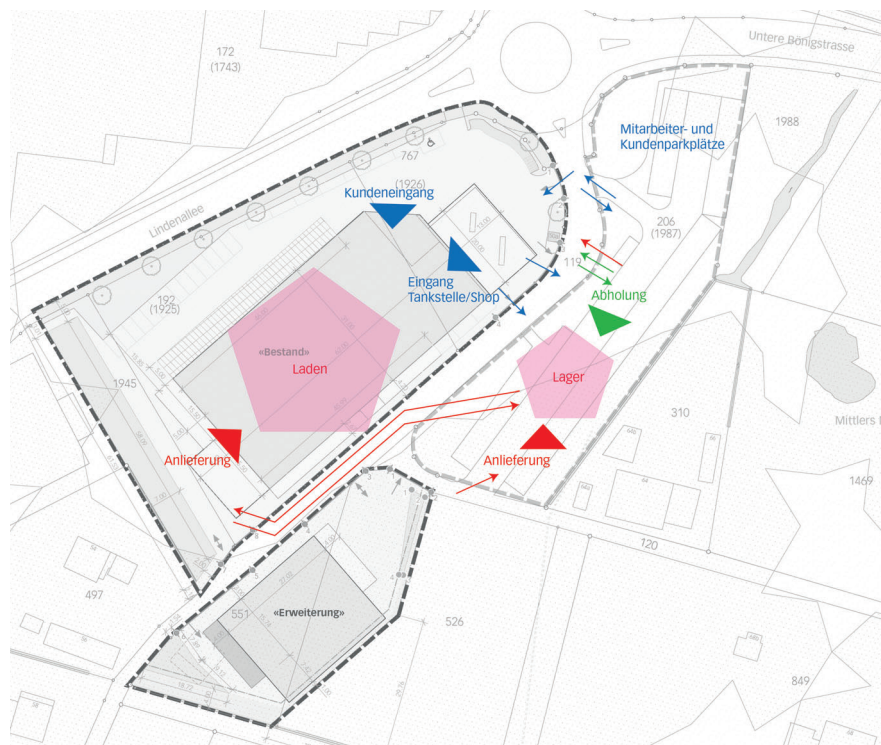


Abb. 6 Erschliessungsschema mit Lagergebäude im südlichen Teil der ZPP

Erschliessungsmässig schneidet diese Variante zwar besser ab als das nördlich angeordnete Lagergebäude, insbesondere können Kundenverkehr und Anlieferung ansatzweise getrennt werden. Jedoch erzeugt auch diese Variante zwischen dem neuen Lagergebäude und dem Anlieferungseingang des bestehenden Verkaufsgebäude lange Wege, die im Mischverkehr mit dem Langsamverkehr auf der Gemeindestrasse geführt werden müssten (vgl. Abb. 6).

Auch diese Variante kann auf Grund der engen Grundstücksverhältnisse und der erheblichen betrieblichen und verkehrlichen Nachteile nicht weiterverfolgt werden.

Die ZPP kann aus diesen Gründen nicht als Erweiterungsgebiet genutzt werden. Entsprechend muss auf ein anderes Erweiterungsareal oder auf einen komplett neuen Standort ausgewichen werden.

Erweiterung auf
entfernt liegen-
dem Grundstück

Betrieblich ist die Aufteilung Lager und Verkauf in zwei Gebäude sinnvoll. Diese bleiben jedoch auf räumliche Nähe angewiesen, eine Aufteilung auf zwei Standorte ist betrieblich nicht zweckmässig. Die Erweiterung auf einem nicht unmittelbar angrenzenden Areal erzeugt einen betrieblichen Mehraufwand, der die angestrebte Angebotsverbesserung überwiegt. Ausserdem entstünde durch Logistik und Kunden ein erheblicher Mehrverkehr auf öffentlichen Strassen zwischen den beiden Standorten.

Da im Gebiet Mittleres Moos keine freien Gewerbeflächen oder andere Bauzonen verfügbar sind, müsste auch für diese Variante eine Einzoning ins Auge gefasst werden. Durch den Wegfall von Synergien mit dem bestehenden Standort wäre von einem erhöhten Flächenbedarf auszugehen. Diese Variante wird daher als nicht zweckmässig ausgeschlossen.

Neuer Standort

Ein komplett neuer Standort mit optimalem Zuschnitt für die betrieblichen Bedürfnisse, guter Erschliessung und ohne die zusätzliche Beanspruchung von Kulturland besteht nicht. Es wäre eine flächenintensive Einzoning und ein kompletter Neubau nötig.

Der etablierte Ladenstandort mit Gebäude und Anlagen wurde auf Grund der UeO von 2003 erstellt. Ein vorzeitiger Abbruch der noch intakten Substanz wäre wirtschaftlich und auch aus Sicht des Ressourcenschutzes nicht nachhaltig. Auch die gute Erschliessungsqualität mit Autobahnanschluss und Bushaltestelle am bestehenden Standort sprechen gegen einen völlig neuen Standort. Mit der Entwicklung des Verkaufstandorts Mittleres Moos in den letzten Jahren ist auch der regionale Bedarf an Detailhandels-einrichtungen abgedeckt³, es ist keine passende Ersatznutzung für den bestehenden Standort bekannt. Auch dieser Ansatz wird als nicht zweckmässig beurteilt und nicht weiterverfolgt.

angrenzendes
Erweiterungsareal

Die Erweiterung auf dem unmittelbar angrenzenden Areal ermöglicht die angestrebten Synergien mit dem Bestand, minimiert den zusätzlichen Verkehr auf öffentlichen Strassen und erfordert nur eine kompakte Neueinzonungsfläche. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass das angrenzende Areal als Standort geeignet ist.

3 vgl. Siedlungskonzept Einkaufszentren der Einwohnergemeinde Interlaken vom Oktober 2016

2.2 Standorteignung Erweiterungsareal

Für die Beurteilung, ob sich der für die Erweiterung vorgesehene Standort eignet, wurden insbesondere die Themen Lage und Erschliessung des Areals, die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sowie der Hochwasserschutz (Abflusskorridor Lütschine) geprüft.

Lage und
Erschliessung

Das für die Erweiterung vorgesehene Areal grenzt unmittelbar an die bestehende Bauzone und den bestehenden Verkaufsstandort der LANDI an. Die Verkehrsströme zwischen den Teilarealen (UeO-Perimeter, ZPP, Erweiterungsareal) können auf kurzem Wege und direkt erfolgen.

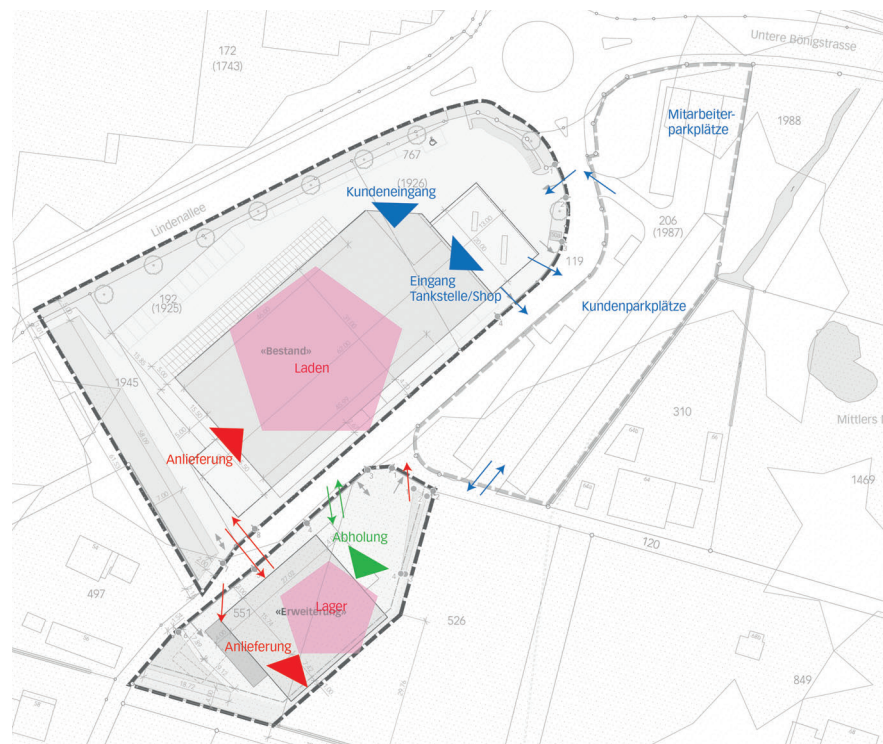


Abb. 7 Erschliessungsschema mit Erweiterungsareal

Die öffentliche Erschliessungsstrasse erschliesst und verbindet die Arealteile und muss mit der vorgesehenen Organisation der internen Verkehrsflächen (Bauten mit Vorplätzen, getrennte Verkehrsströme Anlieferung und Kunden) nicht für den Betriebsverkehr beansprucht werden, ausser für die interne Logistik zwischen den beiden Teilgebieten. Ein Ausbau oder eine neue Organisation der öffentlichen Erschliessung ist nicht nötig.

Für alle im Rahmen der Erweiterung neu vorgesehenen Zu- und Wegfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben. Für die Ausfahrt der bestehenden Anlieferung des Ladengebäudes sind die Sichtverhältnisse auf den von Matten kommenden Verkehr (Landwirtschaftlicher und Langsamverkehr) durch die Ecke der Parzelle Nr. 497 (Hecke/Zaun) eingeschränkt. Es handelt sich um eine bestehende Situation, die neu zu erstellende Lärmschutzwand tangiert den Sichtbereich nicht.

Fruchtfolgeflächen Das Erweiterungsareal ist im kantonalen Richtplan nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Somit ergeben sich daraus keine zusätzlichen Anforderungen.

Hochwasserschutz Sowohl das Erweiterungsareal wie auch die Parkplatzfläche der ZPP «Landi Junfrau» sind vom Hochwasserschutzprojekt «Abflusskorridor Lutschine» betroffen.

Für den Bereich des Parkplatzes resultiert daraus das Verbot von Hochbauten, da diese bei einem Hochwasserereignis Schaden nehmen und den Abflussquerschnitt verengen würden.

Für das Erweiterungsareal hat das Planungsteam WBP Lutschine auf Grund einer Einsprache der fenaco Genossenschaft abgeklärt, ob eine Bebauung und Nutzung möglich ist. Bebauungskonzept und Abflussmodellierung im technischen Bericht zum Wasserbauplan zeigen, dass das vorgesehene Gebäude mit Aussenbereich möglich ist, wenn es zugleich als Schutzdamm ausgebildet und auf die hydraulischen Belastungen ausgelegt wird. Die damit einhergehende Verengung des Abflusskorridors ist so geringfügig, dass die Auswirkungen innerhalb der Modellierungsgenauigkeit (<2 cm) liegen. Die Dammanpassung ist somit möglich und wurde prinzipiell gutgeheissen, wurde jedoch nicht in den Wasserbauplan aufgenommen (Quelle: Hochwasserschutz Bödéli, Lutschine – Gesamtprojekt, Dokument «Orientierende Unterlagen zum Wasserbauplan Beilage 3.1.12: Technischer Bericht, Projektänderungen zur Genehmigung» vom November 2013, Kapitel 2.2.4, Seiten 14–16).

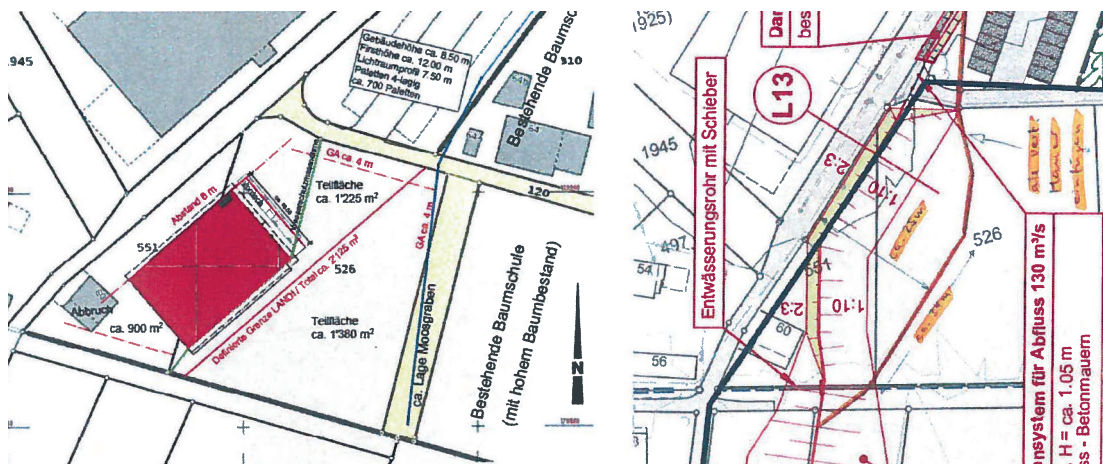


Abb. 8 Projektidee LANDI und mögliche Dammführung im Vergleich zum Wasserbauplan (Quelle/Stand: Unterlagen zum Wasserbauplan, November 2013⁴)

4 Die Darstellung links entspricht Abb. 10, unverändert ist insbesondere die Lage der Hochwasserschutzmassnahme (grüne Linie). Die angegebenen Flächenmasse zeigen den Stand der Überlegungen 2013 und stimmen nicht mit der Abgrenzung der UeO überein.

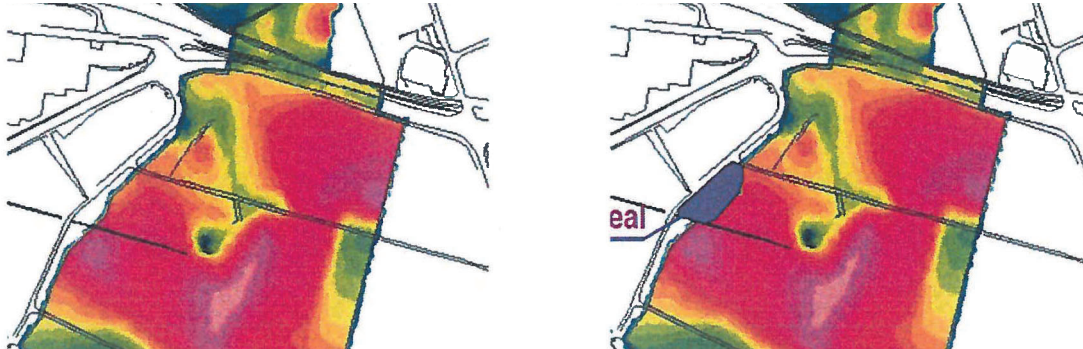


Abb. 9 Die modellierte maximale Abflusstiefe EHQ ohne (links) und mit (rechts) Projekt LANDI zeigt keine relevanten Veränderungen. Das gleiche Bild ergibt sich auch für die Fließgeschwindigkeiten.

Für die Einzonung ist die Anpassung des Wasserbauplans eine zwingende Voraussetzung. Die Realisierung der Bauprojekte ist danach mit der Erstellung der weiteren Hochwasserschutzmassnahmen zu koordinieren, so dass der Hochwasserschutz im bisher blauen Gefahrengbiet sichergestellt ist.

2.3 Projekt

2.3.1 Erweiterung

Raumprogramm Es ist vorgesehen, ein Lagergebäude (Baubereich für Hochbauten) sowie voraussichtlich drei bis vier Silos mit einer Höhe von ca. 7.0–8.0 m (Bereich für Silos) zu erstellen. Diese Bauten dienen als Lager für grossvolumige Güter für die Landwirtschaft, welche bisher in sehr begrenztem Umfang im bestehenden Verkaufsgebäude angeboten werden und überwiegend nicht im Sortiment der Filiale verfügbar sind. Das Lager umfasst ca. 400-450 Paletten im Hochregallager sowie Massengüter (Heu, Stroh, Silage). Diese Waren können durch Landwirte direkt im Lager abgeholt werden. Im neuen Gebäude werden ein fester Büroarbeitsplatz («Lagerbüro») und sanitäre Anlagen für die Angestellten untergebracht.

Um das Gebäude muss die Verkehrsfläche auf dem Areal das Manövrieren für Anlieferung (Lastwagen) und Abholung (Traktoren) sowie die betriebsinterne Logistik (Gabelstapler) ermöglichen, so dass die Gemeindestrasse (Parzelle Nr. 119) nicht beansprucht wird. Die Zufahrt für die Anlieferung des Lagers auf dem Erweiterungsareal erfolgt von der Gemeindestrasse her, entweder direkt oder als zusätzlicher Halt nach der Anlieferung im bestehenden Teil. Auch der Kundenverkehr zur Warenabholung erfolgt ab der Gemeindestrasse. Ein «Werkverkehr» mit betrieblichen Warentransporten über die Gemeindestrasse ist nicht nötig, einzig die Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der verschiedenen Lager queren die Strasse für den Wechsel zwischen den Lagern.

Flächenbedarf

Als Grundlage für die Erweiterung der UeO wurden verschiedene Bebauungs- und Logistikkonzepte überprüft. Ursprünglich stand eine Variante mit strassenseitiger Anlieferung im Vordergrund (vgl. Abb. 10). Diese hätte jedoch den Nachteil, dass die Anlieferung offen auf dem Vorplatz und direkt angrenzend an die öffentliche Strasse erfolgen würde. Ausserdem müsste die Wende der Lastwagen vor und seitlich des Gebäudes erfolgen, würde viel Fläche beanspruchen und trotzdem mit dem Abholverkehr in Konflikt stehen. Es müsste damit gerechnet werden, dass auch künftig die öffentliche Strasse für Manöver beansprucht würde. Im Vergleich mit anderen Lösungen schneidet dieses Konzept klar schlechter ab und wird deshalb verworfen.



Abb. 10 Alternatives Lagergebäude mit strassenseitiger Anlieferung

Eine optimierte Variante sieht ein strassennahes⁵ Lagergebäude mit eingehauster Anlieferung auf der Gebäuderückseite vor (vgl. Abb. 11). Dies ermöglicht ein Umfahren des eigentlichen Lagergebäudes mit dem Lastwagen und eine eingehauste Anlieferungsrampe. Damit entfallen komplizierte Manöver für die Lastwagen und es wird eine klare Trennung vom öffentlichen Strassenraum sichergestellt. Die Silos können direkt am Lagergebäude angeordnet werden, ohne dass dafür eine Vergrösserung der Verkehrsfläche nötig wird. Die Lösung ist möglichst flächeneffizient, benötigt jedoch eine minimale Tiefe für die Fahrgeometrien der Lastwagen.

Die Abholung der landwirtschaftlichen Güter erfolgt auf der Nordostseite des Gebäudes und ist somit weitgehend getrennt von der Anlieferung. Zugang zur Auslieferung des Gebäudes und die für Traktoren nötigen Wendeflächen bestimmen den Flächenbedarf auf dieser Seite. Eine Verkleinerung der Verkehrsflächen ist im nordöstlichen Perimeterbereich

5 reduzierter Strassenabstand 3.0 m.

nicht zweckmässig, da zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der öffentlichen Strasse ein Wendekreis im Betriebsareal ermöglicht werden soll. Insbesondere ist die zusätzliche Anordnung der Silos auf dieser Seite nicht möglich.

Die nördliche Zu- und Wegfahrt für die Abholung und insbesondere die Wegfahrt der Anlieferung (Lastwagen) darf aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht direkt auf die Kreuzung der Unteren Bönigstrasse führen, sondern auf einen der angrenzenden Strassenabschnitte. Auch hierfür sind die Fahrgeometrien der Lastwagen zu berücksichtigen.

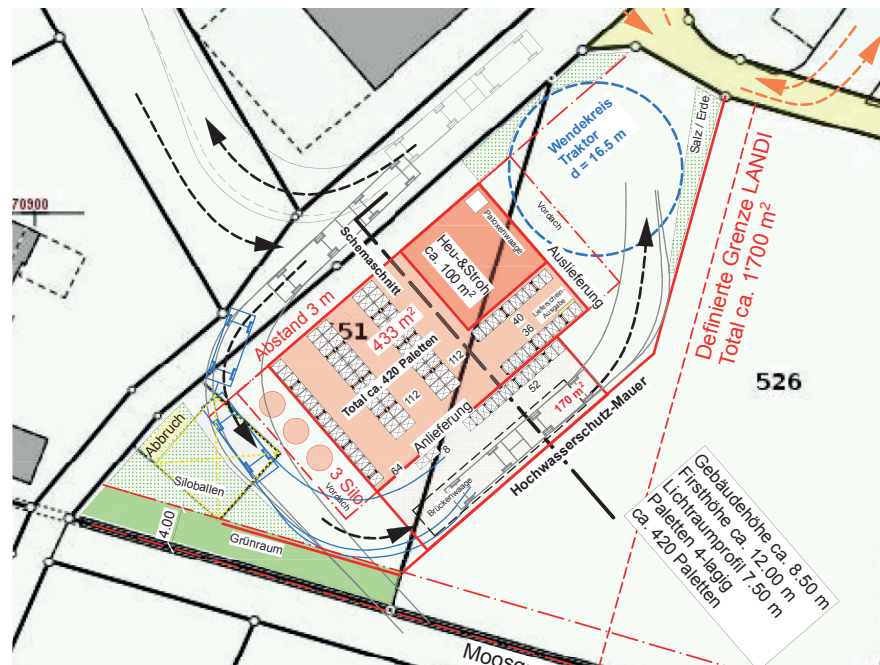


Abb. 11 Lagergebäude mit rückwärtiger Anlieferung

Restflächen zwischen Strasse, Gebäude, Verkehrsfläche und Hochwasserschutzmassnahme werden als ergänzende Lagerflächen für Siloballen und andere Güter genutzt.

Diese optimierte Variante ist Grundlage für die Festlegung der entsprechenden Flächen resp. Bereiche in der Überbauungsordnung. Das Konzept ist so weit auf die aktuellen Bedürfnisse geschärft, dass die Spielräume für die weitere Projektierung stark eingeschränkt werden können. Die mehrstufige Konsolidierung des Projekts zeigt, dass kein zusätzliches Potenzial für eine Reduktion der Einzonungsfläche besteht, welches nicht substantielle Abstriche bei der Nutzbarkeit zur Folge hätte. Es müsste eine Erweiterung realisiert werden, welche die aktuellen Bedürfnisse nicht abdeckt und die angestrebte Reorganisation in Frage stellen würde. Eine solche Einzonung wäre sehr fragwürdig.

2.3.2 Reorganisation

Hauptgebäude

Mit der Auslagerung der grossvolumigen Güter für die Landwirtschaft in das Erweiterungsareal kann die Verkaufsfläche im bestehenden Hauptgebäude reorganisiert werden. Mit einer kleinen Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden Volumen kann das Sortiment den heutigen Ansprüchen angepasst werden. Der Baubereich für Hochbauten im Sektor «Bestand» bleibt unverändert. Der zulässige Umfang der Verkaufsnutzung soll um 250 m² erhöht werden. Es ist nicht vorgesehen, die neu zulässige Fläche auszunutzen, es soll jedoch genügend Spielraum bei der Anordnung der Flächen im bestehenden Gebäudevolumen bestehen.

Auch künftig wird auf dem Areal «nur» das Sortiment der LANDI angeboten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass mit der vergrösserten Verkaufsfläche kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird, da das Kundensegment gleich bleibt. Hingegen ist zu erwarten, dass mit dem Angebot des vollständigen Sortiments auf dem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz bisher nötige Fahrten an andere Verkaufsstandorte wegfallen.

Aussenverkauf

Die Fläche für die permanente Aussenverkaufsfläche ist mit einer beweglichen Beschattung überspannt, welche als Witterungsschutz dient (wasserdurchlässig). Die Konstruktion dieses Dachs wurde in Leichtbauweise erstellt. Die Einfriedung gegenüber der Verkehrsfläche erfolgt bisher mit mobilen Gitterzäunen. Diese Situation ist unbefriedigend. Neu soll hier ein die Einfriedung fest montiert werden können.



Abb. 12 Bestehende permanente Aussenverkaufsfläche mit beweglichem Witterungsschutz

Lagerflächen

Für die Lagerfläche für Leergut an der Südwestfassade des Hauptgebäudes (bisher als «Bereich für Lagerflächen» ausgewiesen) ist eine Überdachung als Witterungsschutz nötig. Damit kann die Lagerhaltung vereinfacht werden.



Abb. 13 Bestehende Lagerfläche im Südwesten der Hauptbauten

Die eigentliche Lagerfläche umfasst den ganzen Bereich entlang der südwestlichen Perimetergrenze. Die in der UeO hier bisher vorgesehene Parkierung/Verkehrsfläche wird nicht benötigt.

Vorbereich
Gemeindestrasse

Der Vorplatz südöstlich des Hauptgebäudes entlang der Gemeindestrasse dient als Personaleingang und Anlieferung Shop. Es besteht ein Anbau, welcher für die Erdgastankstelle nötig ist und nicht im Gebäude untergebracht werden kann. Als Witterungsschutz soll dieser Bereich gedeckt und zur Sicherheit der Waren teilweise umzäunt werden können. Vorgesehen ist eine feste Einfriedung für Anlieferung Shop und Presscontainer. In beschränktem Umfang sollen neu auch Anbauten⁶ möglich sein.



Abb. 14 Bestehende Vorplatzsituation entlang der Gemeindestrasse

6 Definition und Masse für An- und Kleinbauten richten sich nach den Bestimmungen im Baureglement (Art. 212 Abs. 4 Lit. a GBR, Stand für die öffentliche Auflage Teilrevision März 2019) sowie Art. 3 und 4 BMBV (enthalten nur Neben-nutzflächen).

Diese Massnahmen ermöglichen eine Reorganisation des Betriebs und eine Vereinfachung der logistischen Abläufe sowie die optimale Nutzung der bestehenden Bauzone und der bestehenden Gebäude. Die Kundenströme bleiben unverändert. Auch die Parkierung und die Verkehrsflüsse der Logistik ändern sich auf dem bestehenden Areal nicht.

2.4 Haltung der Gemeinde

Grundsatz	Aus Sicht der Gemeinde sind das Anliegen und die vorgenommenen Vorabklärungen der fenaco Genossenschaft/LANDI JUNGFR AU AG nachvollziehbar. Die Gemeinde unterstützt deshalb das Vorhaben.
Fläche	Es handelt sich um eine klar abgegrenzte, kleine Fläche. Mit Einbezug eines Pufferstreifens zur Landwirtschaftszone und der Sicherstellung des Hochwasserschutzes umfasst die Einzonung weniger als 2'000 m ² .
Standort	Das mittlere Moos zwischen Interlaken und Bönigen hat sich als Versorgungsstandort für die Region Bodeli etabliert. Der Standort ist mit dem Autobahnanschluss aber auch mit dem ausgebauten Busangebot und der Nähe zum Bahnhof Interlaken Ost sehr gut erschlossen. Die Nachfrage führte dazu, dass die zur Verfügung stehenden Areale in der Bauzone mittlerweile alle bebaut sind. Ansässige Betriebe können neu entstehenden Erweiterungsbedarf somit in der Regel nur auf dem bestehenden Areal realisieren. Ist dies nicht möglich, ist eine Ausdehnung der Bauzone zu prüfen.
Einzugsgebiet	Aus Sicht der Region ist es sinnvoll, die bestehenden Verkaufsbetriebe am Standort Mittleres Moos zu erhalten und die Bedürfnisse zur Optimierung der Standorte möglichst zu berücksichtigen. Der Ausbau des landwirtschaftlichen Angebots der LANDI kann einen Beitrag zur Reduktion der regionalen Verkehrsströme leisten, da für die Landwirte im Einzugsgebiet bisher nötige Fahrten zu weiter entfernten Läden entfallen.
Eignung	Das Vorhaben ist mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und dem Schutz wertvoller Fruchtfolgeflächen kompatibel (vgl. Kapitel 2.2). Der Standort eignet sich für eine Erweiterung der bestehenden LANDI (Lage und Erschliessung) und fügt sich an dieser Stelle in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der Hochwasserschutz und die Erschliessung werden im Rahmen der Anpassung der Überbauungsordnung sichergestellt.
Verkehr	Für die Gemeinde ist die Verbesserung der Verkehrssituation auf der Gemeindestrasse ein wichtiger Vorteil des Vorhabens. Mit der Entflechtung der Verkehrsströme und dem Bereitstellen ausreichender Flächen für Anlieferung, Logistik und Abholung auf dem Areal kann die Gemeindestrasse entlastet und die Verkehrssicherheit verbessert werden.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplanänderung (ZPÄ)

Im Zonenplan werden die Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Landi Jungfrau» sowie die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West» dargestellt. Die Landwirtschaftszone ist weiss. Mit der Änderung und Erweiterung der Überbauungsordnung (vgl. nachfolgende Ausführungen) wird auch der neue Perimeter der UeO im Zonenplan dargestellt.

Mit der Einzonung wird die Baulandmobilisierung sichergestellt, in dem ein Rückfall des gesamten Sektors «Erweiterung» in die Landwirtschaftszone erfolgt, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren mit dem Bau begonnen wird.

3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO)

3.2.1 Erweiterung

Inhalte

Der Perimeter wird um den Sektor «Erweiterung» vergrössert. In diesem werden analog zum «Bestand» ein Baubereich für Hochbauten und einer für die Hochwasserschutzmassnahme, die nötige Verkehrsfläche sowie Lager- und Grünflächen ausgewiesen.

Abgrenzung der Erweiterung

Gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone wird ein Pufferstreifen von 1.0 m Breite vor der Hochwasserschutzmauer in den Perimeter einbezogen. Dieser dient der Realisierung der notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen und der Gestaltung des Übergangs zur Landwirtschaftszone.

Massgebend für eine optimale Nutzbarkeit des neuen Gebäudes ist die Bautiefe ab der Gemeindestrasse, welche nach einem Strassenabstand von 3.0 m für das Gebäude ca. 15.7 m und für die Anlieferung ca. 7.4 m beträgt. Diese Masse ergeben die Lage der Hochwasserschutzmassnahme und damit auch die östliche Begrenzung des Perimeters der Erweiterung. Nach Süden wird der Perimeter bis an den Moosgraben gezogen und umfasst auch den Rückbau des bestehenden Gebäudes an der Gemeindestrasse. Nach Norden führt die Abgrenzung senkrecht auf die Strasse, so dass die nötigen Verkehrsflächen erstellt werden können (vgl. Schema in Abb. 7). Diese Abgrenzung stellt eine minimierte, kompakte Einzonungsfläche sicher.

Eine weitergehende Reduktion des Perimeters wäre allenfalls nach Süden entlang dem Moosgraben möglich, jedoch entstünde zwischen Graben und Hochwasserschutzmauer eine Restfläche, die kaum eine landwirtschaft-

liche Nutzung zulässt. Mit dem Einbezug in den Perimeter der Überbauungsordnung als Grünfläche ist eine adäquate Gestaltung und der Unterhalt sichergestellt.

Baubereich Hochbau	<p>Der Baubereich für Hochbauten ermöglicht die Realisierung des gewerblichen Lagergebäudes. Auf Grundlage des optimierten Konzepts wird der Baubereich auf die benötigte Minimalfläche reduziert.</p> <p>Zugleich wird als Mindestnutzungsmass eine minimale Baumassenziffer (BMZ, Art. 29 BMBV) von 2.7⁷ vorgegeben, welche den Vorgaben für die Beanspruchung von Kulturland entspricht⁸.</p>
Bereich für Silos	<p>Im Bereich für Silos sind Silos zur Lagerung von Massengütern zulässig. Die mögliche Maximalhöhe ist an das Dach des angrenzenden Lagergebäudes gekoppelt, die Silos dürfen dieses nicht überragen.</p>
Verkehrsfläche	<p>Die erarbeiteten Konzepte zeigen den erheblichen Flächenbedarf für die Anlieferung (Lastwagen) und die Abholung landwirtschaftlicher Güter (Traktoren mit Anhängern, vgl. Abb. 11 und Abb. 10). Insbesondere ist für den Wenderadius der Lastwagen die gesamte Arealtiefe nötig. Die interne Logistik wirkt sich insbesondere auf die Grundfläche des Gebäudes aus (Gabelstapler im Hochregallager). Ausserhalb des Gebäudes werden die für Anlieferung und Abholung ohnehin benötigten Flächen mitbenutzt. Die im Überbauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche wird ausgehend von den minimal benötigten Flächen gemäss dem Konzept abgegrenzt.</p>
Hochwasserschutz	<p>Für die Hochwasserschutzmauer (teilweise in Gebäude integriert) resp. für den Hochwasserschutzdamm wird entlang der südlichen und der östlichen Begrenzung des Erweiterungsperimeters ein Baubereich definiert und die einzuhaltende Schutzkote festgelegt. Die Realisierung ist mit den übrigen Massnahmen des Wasserbauplans zu koordinieren.</p>
Begriffe	<p>Seit Erlass und letzter Änderung der Überbauungsordnung haben sich verschiedene übergeordnete gesetzliche Grundlagen geändert. Zumindest für die neuen oder geänderten Planinhalte sind die neuen Vorgaben umzusetzen. Insbesondere betroffen sind Begriffe und Messweisen gemäss der BMBV. An Stelle des Begriffs «Baufeld» wird der Begriff «Baubereich» verwendet. «Verkaufs- und Handelsgeschäft» ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäss und wird mit «Detailhandelseinrichtung» gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG ersetzt.</p>

7 Aus der minimalen GFZo für WMK von 0.9 und einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt sich die minimale BMZ von 2.7.

8 Gemäss kantonalem Richtplan ist Interlaken dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» (UK) zugeordnet. Für dieses Raumtyp sieht Art. 11c Abs. 1 BauV für Einzonungen von WMK eine minimale GFZo von 0.9 vor. Nach Art. 11c Abs. 5 BauV ist die hohe Dichte für Arbeitsnutzungen qualitativ sicherzustellen. Dies kann beispielsweise durch die Ausweisung einer für Arbeitsnutzungen geeigneten Nutzungsziffer erfolgen.

- Bedingte Einzonung Für den Fall, dass auf dem Erweiterungsareal innerhalb von fünf Jahren kein Bauprojekt begonnen wird, würde dieses automatisch in die Landwirtschaftszone zurückgezogen und die Bestimmungen für den Sektor «Erweiterung» hinfällig.
- Werkerschliessung Das Erweiterungsareal benötigt neben den Verkehrszufahrten auch Erschliessung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser (Personal-WC, Reinigung etc.). Dies ist mit zusätzlichen Hausanschlüssen an bestehende Leitungen ohne besondere Massnahmen möglich. Die Entwässerung erfolgt auch für das Erweiterungsareal im Trennsystem

3.2.2 Reorganisation

- Änderungen «Bestand» Der bisherige Perimeter der UeO wird als Sektor «Bestand» übernommen. Inhaltliche Änderungen erfolgen für die Überdachung eines Teils der bisherigen Lager- und Aussenverkaufsflächen (seitlich offen und in Leichtbauweise) sowie für die Erweiterung der verbleibenden Lagerfläche am Südostrand des Sektors zu Lasten der Verkehrsfläche.

In den Überbauungsvorschriften wird die maximal zulässige Innen- und Aussenverkaufsflächen von 1'750 m² leicht auf 2'000 m² erhöht, um den geänderten Ansprüchen an die Sortimente Rechnung zu tragen. Ausserdem werden die Vorschriften für die gedeckten Aussenräume (Offenheit der Fassaden, Einfriedung) angepasst. Wichtige Eckwerte wie beispielsweise die Gestaltung der Grünfläche entlang der Hauptstrasse oder die Arealerschliessung bleiben unverändert.

An- und Kleinbauten bis max. 50 m² sollen in den Baubereichen für gedeckte Aussenräume erlaubt werden. Dies betrifft beispielsweise den Anbau für die Erdgastankstelle.

Der bestehende Bankautomat wird neu in Art. 8 «Bauten ausserhalb von Baubereichen» explizit erwähnt.

Über den gesamten Perimeter werden die Bereiche und Organisation der Arealzufahrten präziser geregelt.

3.2.3 Bilanz

Mit den Änderungen und der Einzonung ergibt sich folgende Bilanz der Flächen⁹:

<i>Fläche</i>	<i>bisher</i>	<i>neu</i> (Sektor «Bestand»)	<i>neu</i> (Sektor «Erwei- terung»)	<i>Total</i>
Baubereich für Hochbauten	1'887 m ²	± 0 m ²	+ 566 m ²	2'453 m ²
Baubereich für gedeckte Aussenräume	406 m ²	+ 430 m ²	± 62 m ²	898 m ²
Grünflächen (inkl. Kanal)	334 m ²	± 0 m ²	+ 182 m ²	516 m ²
Bereich für Lagerflächen	307 m ²	+ 112 m ²	+ 115 m ²	562 m ²
Bereich für Silos	0 m ²	0 m ²	+ 62 m ²	62 m ²
Verkehrsfläche (Abstellplätze und Manöver)	2'439 m ²	- 542 m ²	+ 630 m ²	2'500 m ²
Permanente Aussenverkaufsfläche (überlagernd)	230 m ²	± 0 m ²	± 0 m ²	230 m ²
Trottoir	246 m ²	+ 5 m ²	± 0 m ²	251 m ²
UeO-Perimeter	5'620 m²	5'625 m²	+ 1'616 m²	7'241 m²

Die nachfolgenden Zahlen illustrieren, dass es sich um eine untergeordnete Erweiterung des bestehenden Betriebs handelt.

<i>Kennwert</i>	<i>bisher</i>	<i>neu</i> (Sektor «Bestand»)	<i>neu</i> (Sektor «Erweiterung»)	<i>Total</i>	<i>Anteil</i> «Erweite- rung»
Fläche Betriebsareal	5'625 m ²	± 0 m ²	+1'616 m ²	7'241 m ²	22 %
Überdachte Fläche (Konzept)	ca. 2'300 m ²	+ 400 m ²	ca. + 630 m ²	3'330 m ²	20 %
Maximale Verkaufsfläche (BGF)	1'750 m ²	+ 250 m ²	± 0 m ²	2'000 m ²	0 %
Anzahl Arbeitsplätze (100 %-Stellen)	ca. 12 (2003) ca. 20 (2017)	± 0	ca. + 2-3	ca. 22	12 %
Anzahl Kundenparkplätze (inkl. ZPP)	110 (davon 85 in ZPP)	± 0	± 0	110	0 %
Anzahl Mitarbeiterparkplätze	ca. 8 (inkl. in Gesamtzahl)	± 0	± 0	ca. 8	0 %
Investitionsvolumen (Preisbasis 2003)	100 %				ca. 20 %

⁹ Es besteht eine geringfügige Messdifferenz von 5 m² beim «Trottoir» zwischen dem ursprünglichen und dem neu erstellten Plan. Diese ergibt sich durch die Verschiebung der strassenseitigen Abgrenzung um 5–10 cm über die gesamte Länge. Der Perimeter liegt in beiden Plänen auf der Parzellengrenze gemäss amtlicher Vermessung.

Für den LANDI-Laden geht es darum, den Sortimentsteil der grossvolumigen landwirtschaftlichen Güter am Verkaufsstandort Interlaken ebenfalls anbieten zu können. Ausserdem sollen die Betriebsorganisation und die Logistik effizienter und sicherer organisiert werden können. Die zusätzlichen 250 m² Verkaufsfläche (+15 %) machen insgesamt nur einen geringen Anteil aus und befinden sich vollständig im bestehenden Gebäudevolumen des Sektors «Bestand».

3.3 Verträge und Dienstbarkeiten

Mit der für den Wasserbau zuständigen Schwellenkorporation Bödeli Süd ist die Erweiterung mit der Realisierung der Wasserschutzmassnahmen gemäss Wasserbauplan inkl. Regelung des Kostenteilers zu regeln.

Die weiteren im bestehenden Art. 16 der Überbauungsvorschriften genannten Vereinbarungen sind für die Erweiterung nicht nötig, insbesondere sind keine grundlegenden Anpassungen der öffentlichen Infrastrukturen nötig, so dass auf einen Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde verzichtet werden kann. Die Mehrwertabschöpfung für die Einzonung wird neu gemäss dem nachfolgenden Abschnitt gehandhabt.

3.4 Mehrwertabschöpfung

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20 % gesetzlich vorgeschrieben. Die Gemeinde hat am 2. Mai 2017 ein neues Reglement über den Mehrwertausgleich erlassen. Die Bemessung und Verfügung der Mehrwertabschöpfung erfolgt nach diesem Reglement.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund Eine Neueinzonung muss die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen (Sein) erfüllen. Diese sind im kantonalen Richtplan 2030 konkretisiert. Im übrigen sind für das Areal keine spezifischen bundesrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Kanton Die Neueinzonung muss verschiedene, teilweise entgegengesetzte Anforderungen des kantonalen Rechts erfüllen, insbesondere:

- Baulandbedarf Arbeitszonen gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans und Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung»
- Qualitative Sicherstellung besonders hoher Nutzungsdichte für Einzonungen von Kulturland zu Arbeitszonen gemäss Art. 11c Abs. 4 BauV und Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland»

In den folgenden Kapiteln wird dargelegt wie diese Anforderungen erfüllt werden.

Seit dem ersten Erlass der Überbauungsordnung wurde vom Kanton die Verordnung über die harmonisierten Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) erlassen. Da die Überbauungsordnung auf dem bestehenden Areal bereits realisiert ist und für das Erweiterungsareal grundsätzlich die gleichen baupolizeilichen Masse gelten sollen, werden die Begriffe und Messweisen gestützt auf Art. 34 Abs. 5 BMBV nur soweit angepasst als dies für die neuen Inhalte zwingend erforderlich ist. Auch insgesamt wird auf eine Prüfung resp. Anpassungen (z.B. an geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen) verzichtet, soweit diese nicht auf Grund von betrieblich vorgesehenen Änderungen erforderlich sind.

Region Mit den in Kapitel 1.3.2 beschriebenen, von der Regionalversammlung beschlossenen Änderungen stimmt die Erweiterung mit den Vorgaben des RGSK II überein.

Gemeinde Die Erweiterung der Überbauungsordnung wird mit der Änderung im Zonenplan abgebildet. Die bestehende ZPP bleibt im Umfang und in den Bestimmungen unverändert.

4.1.1 Arbeitszonenbewirtschaftung

Der Kantonale Richtplan 2030 regelt den Baulandbedarf für Arbeitszonen im Massnahmenblatt A_05. Darauf basiert das Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung vom Dezember 2016. Dieses unterscheidet zwischen rein lokaler und regionaler oder übergeordneter Bedeutung einer Arbeitszonenerweiterung. Als von rein lokaler Bedeutung gelten Betriebserweiterungen von untergeordneter Bedeutung.

Die vorliegende Einzonung von Arbeitszone ist von lokaler Bedeutung.

Reorganisation
Bestand

Die Kennzahlen und Erläuterungen in Kapitel 3.2.3 zeigen, dass das Erweiterungsareal ca. 20 % des künftigen Betriebs umfasst. Parallel zur Erweiterung findet eine Reorganisation des bestehenden Betriebsareals statt. Diese umfasst eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 15 % und die optimierte Nutzung der bestehenden Lagerflächen (Überdachung und Abgrenzung. Mit diesen Massnahmen kann der Umfang der Erweiterung massgeblich reduziert werden, sie sind jedoch auch nur möglich, wenn die in sehr beschränktem Umfang im bestehenden Betrieb angebotenen grossvolumigen Güter für die Landwirtschaft ausgelagert werden können.

Untergeordnete
Erweiterung

Für die Erweiterung sind die Voraussetzungen zur Einstufung als «Vorhaben von lokaler Bedeutung» gemäss dem Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung aus folgenden Gründen erfüllt:

- Die Erweiterung ist flächenmässig untergeordnet. Die neuen Baubereiche für Hochbauten werden so dimensioniert, dass das für die Betriebs-erweiterung notwendige Lagervolumen ermöglicht wird, eine zusätzliche Reserve entsteht nicht (keine «Einzonung auf Vorrat»). Die neu überdachte Fläche (Gebäude und überdachte Lagerflächen) machen künftig 20 % des Gesamtareals aus.
- Die Erweiterung ist auch betrieblich untergeordnet. Sie erlaubt es dem bestehenden Betrieb, ein spezifisches Produktsegment (grossvolumige landwirtschaftliche Güter) zusätzlich zum bestehenden Sortiment anzubieten. Das Investitionsvolumen ist mit ca. 20 % der ursprünglichen Investition ebenfalls untergeordnet. Auch der Anteil zusätzlicher Arbeitsplätze ist mit ca. 12 % untergeordnet. Es werden keine zusätzlichen Abstellplätze geschaffen.
- Das Erweiterungsareal liegt zudem in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsstandort und ist von diesem nur durch die Untere Bönigstrasse getrennt. Eine Erweiterung auf direkt angrenzenden Flächen wurde überprüft, ist jedoch nicht möglich (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.1).
- Es besteht ein akuter und im Verlauf des Planungsprozesses akzentuierter Bedarf des Betriebs, die Erweiterung zu realisieren. Die zeitnahe Realisierung der Erweiterung wird mit einer bedingten Einzonung sichergestellt. Wird die Realisierung nicht innert fünf Jahren begonnen, fällt die Einzonungsfläche in die Landwirtschaftszone zurück.

4.1.2 Beanspruchung von Kulturland

Kriterien

- Es handelt sich um eine Einzonung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Kulturland) gemäss Art. 8a BauG. Die mit der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West» festgelegten Rahmenbedingungen stellen sicher, dass die Vorgaben gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» erfüllt werden¹⁰:
- Standortnachweis (Art. 11b Abs. 1 und 3 BauV)
Wie obenstehend sowie in Kapitel 2.1 ausgeführt, lässt sich die Reorganisation und Erweiterung des bestehenden Betriebs nur mit der Einzonung erreichen. Dazu wurden sowohl betriebliche Reorganisationen sowie alternative Standortkonzepte geprüft.
 - Geringe Beanspruchung (Art. 11b Abs. 2 und 3 BauV)
Die Fläche der Einzonung umfasst rund 1'400 m² (ohne Anteile Grünfläche) und somit mehr als 300 m² Kulturland und gilt daher nicht als geringe Beanspruchung.
 - Optimale Nutzung (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG)
 - Das Siedlungsgebiet am Standort Mittleres Moos wird in einer möglichst kompakten Form erweitert. Das Kulturland ist nur am Rande betroffen und nicht zusätzlich zerschnitten.
 - Die Fläche der Einzonung ergibt sich aus der betrieblichen Optimierung und wird mit einem der Umgebung entsprechenden Nutzungsmass belegt. Die übrigen Rahmenbedingungen in der UeO werden so gefasst, dass eine optimale Organisation und Nutzung des Verkaufstandorts möglich sind.
 - Als Mindestnutzungsmass wird eine Baumassenziffer BMZ¹¹ von 2.7 festgelegt. Eine minimale Geschossfläche ist als Dichtemass nicht zweckmässig, da ein Lagergebäude mit überhohen Stockwerken (Hochregallager) erstellt werden soll. Für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen ist in Interlaken eine minimale GFZo von 0.9 vorgegeben. Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m entspricht dies einer BMZ von 2.7. Mit einer minimalen BMZ von 2.7 ist somit eine gleichwertige minimale Nutzungsdichte sichergestellt. Das vorliegende Konzept resp. die darauf abgestimmten Baubereiche erreichen eine BMZ von ca. 3.6-3.7.
 - Zur häuslicher Nutzung des Bodens wurden zudem verschiedene Massnahmen evaluiert und soweit möglich ergriffen. Dies ist im nachfolgenden Abschnitt dargelegt.
 - Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse D und ist somit gut erschlossen.
 - Es handelt sich um eine bedingte Einzonung nach Art. 126c. Es ist innert fünf Jahre nach Rechtskraft der Einzonung mit dem Bau mindestens des Hauptgebäudes zu beginnen, ansonsten fällt das Areal von Gesetzes wegen entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zu und die entsprechenden Bestimmungen der UeO werden aufgehoben. Damit ist sichergestellt, dass die neue Bauzone auch in sinnvoller

10 nachfolgend Erläuterungen gemäss der AHOP zu Art. 8a und 8b BauG vom April 2017

11 Die BMZ wird nach BMBV Art. 29 als das Verhältnis vom «Bauvolumen über dem massgebenden Terrain» zur «anrechenbaren Grundstückfläche» definiert.

Frist genutzt wird. Alternativen wie beispielsweise ein Kaufrecht der Gemeinde machen für diesen Standort keinen Sinn, da er sich nur für die vorgesehene Betriebserweiterung eignet.

Haushälterische
Nutzung –
Übersicht

Nach Art. 11c Abs. 5 BauV sowie Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans ist bei Neueinzonungen von Arbeitszonen der Boden haushälterisch zu nutzen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall insbesondere durch:

- Reorganisation der Flächen und Nutzungen in den bestehenden Gebäuden und auf dem zur Verfügung stehenden Areal im Sektor «Bestand» zur effizienteren Nutzung der bestehenden Gebäudestruktur. Dies wird möglich durch die konsequente Auslagerung grossvolumiger Güter für die Landwirtschaft in den Erweiterungsteil.
- Reorganisation der betrieblich genutzten Aussenfläche, insbesondere bessere Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Lagerflächen durch Überdachung und Umnutzung von Verkehrsfläche zu Lagerfläche im Sektor «Bestand».
- Realisierung eines kompakten Hochregallagers (grosses Bauvolumen auf geringer Grundstücksfläche, minimaler Bedarf an Erschliessungsfläche im Gebäude) im Sektor «Erweiterung».
- Minimale Abgrenzung der Einzonung (Bautiefe und Fahrgeometrien Anlieferung) und optimale Integration in das Wasserbauprojekt Lüt-schine

Hingegen ist im Bestand resp. Betrieb nicht zweckmässig oder möglich:

- Unterirdische Parkieranlagen (zu kleine Flächen, hochstehendes Grundwasser, Hochwassergefährdung, keine Unterkellerung der bestehenden Gebäude)
- Bebauung der bestehenden ZPP (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.1)
- Substanzielle Anpassungen oder Rückbau der bestehenden Gebäude (Baujahr 2003)
- Rückbau bestehender Erschliessungs- oder Parkieranlagen (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.1).

Detail

Für die Kriterien nach Art. 11c Abs. 5 BauV (exemplarische Aufzählung) gilt:

- Mehrgeschossige Bauweise **erfüllt**
Ein Hochregallager im Rahmen der vorgegebenen Gesamthöhe stellt eine optimale Ausnutzung der Bauzone dar, eine zusätzliche Höhe würde keine Grundfläche einsparen. Die Erstellung eines zusätzlichen Ober- oder Untergeschosses brächte keinen verhältnismässigen Mehrnutzen, da
 - kein Bedarf an zusätzlichen Büroräumlichkeiten besteht (Obergeschoss im Bestand vorhanden);
 - zusätzlicher Flächenbedarf für Erschliessungsanlagen entstehen würde;
 - hochstehendes Grundwasser die Nutzung des Untergrundes beschränkt;
 - eine unterirdische Einstellhalle auf dem Erweiterungsareal keine sinnvolle Grösse erreichen würde;
 - ein Keller logistisch nicht sinnvoll wäre.

- Flächensparende Erschliessung optimiert
Die Zufahrt zum Gebäude ist für Lastwagen zur Anlieferung/Entladung sowie für die landwirtschaftlichen Kunden (Traktor mit Anhänger) sicherzustellen, wobei Anlieferung und Abholung betrieblich und aus Sicherheitsgründen nicht am gleichen Ort sein sollen. Dadurch entsteht ein Flächenbedarf, welcher teilweise, jedoch nicht vollständig im Gebäude untergebracht werden kann. Eine Überbauung der Manövriertflächen ist nur mit Einschränkungen möglich, da diese stützenfrei sein müssen. Ausserdem besteht kein Bedarf an Flächen im Obergeschoss (vgl. vorangehende Ausführung).

- Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen nicht möglich
Eine Einstellhalle unter dem Erweiterungsareal erreicht keine sinnvolle Grösse, über dem Hochregallager ist sie nicht zweckmässig zu erschliessen. Im bisherigen Perimeter oder in der ZPP können die Parkplätze weder neben, unter noch auf dem bestehenden Gebäude erstellt werden (Platzbedarf für eine doppelbündige Anordnung der Parkplätze, unverhältnismässiger Kostenaufwand für die Unter- oder Überbauung des bestehenden Gebäudes, Unverhältnismässigkeit eines Abbruchs des Bestandes).

- Kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. optimiert
Die Tiefe ab der Gemeindestrasse wird von der neuen Nutzung bestimmt, wobei der Strassenabstand reduziert wird. Die Aussenwand des Gebäudes wird als Hochwasserschutzmassnahme ausgebildet, so dass eine minimale Abgrenzung der Einzonung möglich ist. Es entsteht ein kompakter Neubau mit optimierten Erschliessungsanlagen. Nach Norden wird die Abgrenzung senkrecht auf die Strasse geführt und umfasst die benötigten Manövriert- und Erschliessungsflächen. Im Südwesten entsteht zwischen Gebäudezufahrt, Strasse und Moosgraben eine Restfläche, welche nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann und deshalb dem Erweiterungsareal zugewiesen wird.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Einpassung

Das in den vergangenen Jahrzehnten gewachsene Gewerbegebiet Mittleres Moos ist als solches im Landschaftsbild sichtbar. Dies verändert sich durch die untergeordnete Erweiterung nicht. Mit der Möglichkeit der Erweiterung des Betriebsareals am bestehenden Standort muss nicht ein neuer Standort beansprucht werden, was regional zur Schonung des Landschaftsbildes beiträgt.

Die bereits für das bestehende Gebäude geltende Gebäudehöhe wird auch für das Erweiterungsareal festgelegt und ist für ein Hochregallager zweckmässig. Eine zusätzliche Höhe brächte betrieblich und in Bezug auf die Grösse der Einzonung keine Vorteile und würde somit eine unnötige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedeuten. Die Silos stehen unmittelbar neben dem neuen Lagergebäude und sind in der Höhe auf dessen

Umrisse begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sie einen möglichst geringen Einfluss auf die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild haben, aus der Distanz treten sie zusammen mit dem Baukörper als eine Einheit in Erscheinung.

4.3 Gewässer

Moosgraben	Am südlichen Rand des Erweiterungsareals verläuft ein offener Entwässerungsgraben («Moosgraben») durch die Wiese. Dieser ist nicht ein Gewässer im Sinne von Art. 3 WBG ¹² . Entsprechend ist kein Gewässerraum nach GSchG auszuweisen.
Ufervegetation	Der Moosgraben am Südrand des Areals verläuft durch das Wiesland ohne eigentliche uferbegleitende Vegetation. Auch im Zonenplan 2 ist für diesen Abschnitt keine Hecke resp. Ufervegetation verzeichnet. Im Zuge der Erweiterung der UeO wird ein 4.0 m breiter Streifen entlang des Moosgrabens als Grünfläche ausgewiesen.
Grundwasser	Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A ₁ . Der Grundwasserspiegel liegt ca. 566 m ü. M. nur wenig unter dem Terrain, so dass unterirdische Bauten nur in beschränktem Umfang resp. mit entsprechenden Massnahmen und Bewilligungen möglich sind. Der Grundwasserkörper wird an dieser Stelle als «sehr mächtig» vermutet. Es ist vorgesehen, dass bei den neuen wie auch bei den bestehenden Gebäude keine Untergeschosse realisiert werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Energie	Die Energieversorgung erfolgt bisher und künftig über die üblichen Hausanschlüsse. Für die Erweiterung werden keine besonderen Anforderungen an die Medienerschliessung gestellt.
Wasser/Abwasser	Das Erweiterungsareal ist in einem normalen Umfang an Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschliessen. Es sind in geringem Umfang Sanitäranlagen für Mitarbeitende sowie Anschlüsse für die Reinigung und den Unterhalt der Bauten und Anlagen nötig. Die Entwässerung des Dach- und Platzwassers erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung ist auf Grund des hochstehenden Grundwasserspiegels voraussichtlich nicht möglich (analog Bestand).

¹² vgl. Fussnote 1: Verfügung des Tiefbauamtes zur Gewässerfeststellung gemäss Art. 38 WBV zu den Moosgräben in Interlaken vom 12. Dezember 2013

4.5 Altlasten

Das Erweiterungsareal ist nicht als belasteter Standort im kantonalen Kataster verzeichnet. Hingegen ist die Parzelle Nr. 1945 im Perimeter (zusammen mit der angrenzenden Nr. 497) als belasteter Ablagerungsstandort enthalten. Eine Sanierung ist im Rahmen von Bauprojekten zu prüfen. Im Zuge der UeO-Änderung erfolgen in diesem Arealteil (Verkehrsfläche) keine Änderungen, so dass sich daraus kein Handlungsbedarf ergibt.

4.6 Naturgefahren

Wie in Kapitel 2.2 ausgeführt ist das Areal bisher der blauen Gefahrenstufe (mittlere Gefährdung) zugewiesen. Es liegt am Rande des Entlastungskorridors der Lütschine, für welcher ein Wasserbauplan vorliegt. Im Rahmen der Erarbeitung des Wasserbauplans wurde die Machbarkeit des Projekts abgeklärt und grundsätzlich bestätigt. Als Grundlage für die Genehmigung der Überbauungsordnung ist eine entsprechende geringfügige Änderung des Wasserbauplans vorzunehmen. Für das Bauprojekt ist die Koordination der Realisierung und die Kostenverteilung zwischen Erweiterungsprojekt gemäss UeO und Hochwasserschutzmassnahmen gemäss Wasserbauplan zu klären und vertraglich zu regeln. Mit der Umsetzung der Massnahmen ist die Hochwassersicherheit für das Erweiterungsareal sichergestellt.

4.7 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Störfallvorsorge
- Nicht ionisierende Strahlung
- Fruchtfolgeflächen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Wald
- Naturschutzobjekte, geschützte Arten, Wildtierkorridor
- Archäologische oder Denkmalschutzobjekte
- Hecken und Feldgehölze

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Die Erweiterung und Änderung der Überbauungsordnung wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und der Betreiberin erarbeitet. Die Planungsarbeiten erfolgen durch die ecoptima ag, Bern.

Planungsablauf Die Planung erfolgt in folgenden Schritten:

	Schritt
Sommer 2016	Änderungsantrag RGSK
Herbst 2016	Voranfrage AGR
Winter 2016/2017	Entwurf Planungsunterlagen
März–April 2017	Öffentliche Mitwirkung
August– November 2017	Kantonale Vorprüfung
August– November 2018	Zweite kantonale Vorprüfung
Mai–Juli 2019	Dritte kantonale Vorprüfung
September– Oktober 2019	Öffentliche Auflage
November– Dezember 2019	Ev. Einspracheverhandlungen
Winter 2020	Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat
Frühjahr 2020	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

5.2 Zuständigkeiten

Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG mit Zonenplanänderung. Für die Erweiterung und Änderung der Überbauungsordnung ist der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken zuständig.

5.3 Voranfrage

Für die Erweiterung der UeO ist eine Einzonung nötig. Um frühzeitig die Vorgaben des kantonalen Richtplans 2030 und die Schnittstelle mit dem Wasserbauplan Lüttschine zu klären, reichte die Gemeinde im Sommer 2016 eine entsprechende Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein. In der Stellungnahme vom 28. Oktober 2016 hält das AGR fest:

- Die Einzonung erfordert eine geringfügige Anpassung der im Wasserbauplan vorgesehenen Schutzmauern des Entlastungskorridors. Die Vorabklärungen haben gezeigt, dass dies möglich ist, ohne dass die Funktionalität des Entlastungskorridors eingeschränkt wird. Das Wasserbauprojekt hat zur Folge, dass das Areal ausserhalb des Korridors nicht mehr im blauen Gefahrengbiet liegen wird. Es bleibt abzuklären, ob und wie der Wasserbauplan angepasst werden muss, und es sind der Kostenteiler von baulichen Schutzmassnahmen sowie die Koordination mit der Realisierung des Wasserbauplans zu regeln.
- Mit der Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im RGSK 2. Generation ist die Koordination mit den Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene eingeleitet. Die RGSK 2. Generation sind von den Regionen per Ende 2016 zur Genehmigung einzureichen.
- Die Einzonung zu einer Arbeitsnutzung bedingt die Anwendung des Massnahmenblattes A_05 des kantonalen Richtplans 2030. Es handelt sich vorliegend um eine Einzonung von lokaler Bedeutung für eine untergeordnete Betriebserweiterung.
- Einzonungen von Arbeitszonen setzen eine haushälterische Nutzung des Bodens voraus. Die Prüfung der denkbaren Varianten und insbesondere die Anordnung der Parkierung ist vertieft darzulegen.
- Die Verfügbarkeit des neuen Baulandes ist rechtlich sicherzustellen.

5.4 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 22. März bis zum 24. April 2017 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Es wurden 4 Mitwirkungseingaben von Nachbarn gemacht. Die Anliegen der Mitwirkenden wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Dazu fanden am 22. Juni 2017 Gespräche mit Mitwirkenden statt, um die Anliegen besser zu verstehen und die möglichen Massnahmen zu erörtern.

Aus der Mitwirkung ergaben sich im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Änderungen der Unterlagen.

- Verzicht auf Drittmieterparkplätze
- Präzisierung der Höhe und Standorte für Silos
- Reduktion des Baubereichs für gedeckte Aussenräume im Sektor «Erweiterung»
- Ergänzen einer Bestimmung zur Sicherung ausreichender Manövrier- und Parkierungsflächen für den Werkverkehr
- Vorsehen einer zusätzlichen Lärmschutzwand zur westlichen Nachbarschaft

Detaillierte Angaben können dem separaten Mitwirkungsbericht entnommen werden.

5.5 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

Nach Berücksichtigung der Vorbehalte aus den Vorprüfungsberichten vom 20. November 2017, vom 13. November 2018 und vom 29. Juli 2019 kommt das AGR zum Schluss, dass die Planung nach den Anpassungen ohne Vorbehalte genehmigungsfähig ist.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden folgende inhaltlichen Änderungen der Planung vorgenommen:

- Die Begründung der Einzonung von Kulturland für eine Arbeitsnutzung wird im Erläuterungsbericht präzisiert und ergänzt. Es werden weitere Standortalternativen überprüft. Sie müssen auf Grund erheblicher Nachteile verworfen werden. Das Projekt wird bezüglich Hochbau, Verkehrs- und Lagerflächen konkretisiert und die Abgrenzungen der Bereiche werden entsprechend optimiert angeordnet. Der Spielraum für die weitere Projektierung des Hochbaus wird auf die favorisierte Variante eingeschränkt. Es wird mit einer minimalen Baumassenziffer (Verhältnis von oberirdischem Gebäudevolumen zu Fläche der Einzonung) eine minimale Nutzungsdichte sichergestellt.
- Die Einzonung und die zur Verfügung stehenden Flächen sind so dimensioniert, dass Anlieferung, Manöver und Abholung darauf sichergestellt sind. Dies muss die Anlieferung im Gebäude, die Zufahrt dazu ab der öffentlichen Strasse südlich des Gebäudes sowie die Wegfahrt der Anlieferung und die Fläche für die Abholung der grossvolumigen Güter durch die Landwirte nördlich des Gebäudes (inkl. Wendemanöver) berücksichtigen. Soweit möglich und zweckmässig werden die Verkehrsflächen mehrfach genutzt. Im Bereich der Erweiterung werden keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen.

- Die Bestimmungen für die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG werden in die Überbauungsordnung integriert und die Frist auf fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung festgelegt.
- Der Perimeter wird gegenüber der Landwirtschaftszone reduziert, entlang der Baubereiche für Hochbauten wird nur ein minimaler Streifen von 1.0 m als Grünfläche einbezogen. Hier sind Fundamente der Gebäude und Hochwasserschutzmassnahmen zulässig, jedoch darf das Terrain gegenüber dem bisherigen Zustand nicht angehoben werden. So ist sichergestellt, dass der Ablaufquerschnitt des Entlastungskorridors nicht weiter eingeengt wird. Die Landwirtschaftszone grenzt an den Perimeter an.
- Der gesetzliche Strassenabstand zur Kantonsstrasse wird für alle Bereiche berücksichtigt.
- Die Lärmschutzwand entlang der Parzelle Nr. 497 bleibt eine Option. Die Lärmemissionen durch die Betriebslogistik liegen im Rahmen der Grenzwerte. Mit einer Lärmschutzwand soll bei Bedarf die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke verbessert werden können.
- Für die Hochwasserschutzmassnahme werden ein Baubereich und eine Schutzkote festgelegt.
- Zur Sicherung des bestehenden Erdgascontainers werden in den Baubereichen für gedeckte Aussenräume An- und Kleinbauten¹³ erlaubt.
- Zur Sicherung des «bestehenden Bankautomaten» wird dieser explizit im Artikel zu den Bauten ausserhalb der Baubereiche aufgeführt.
- Soweit zwingend nötig werden Begriffe angepasst: «Baubereich» statt «Baufeld», «Detailhandelseinrichtung» statt «Verkaufs- und Handelsgeschäft». Im Übrigen wird die Empfehlung zur BMBV-Konformität nur bei neuen Inhalten umgesetzt. Die bisherigen Inhalte können belassen werden, weil es sich um eine bereits bestehende und im Sektor Bestand auf Basis der bisherigen Bestimmungen auch bereits realisierte UeO handelt¹⁴.
- Die Arealzufahrten im Erweiterungsareal sind in ihrer Lage zu vermassen. Um einen einheitlichen Plan zu erhalten, werden auch für den Bestand entsprechende Masslinien festgelegt. Auf eine zusätzliche Vermassung weiterer Planinhalte im Bestand, namentlich die zu pflanzenden Bäume wird jedoch verzichtet, da deren Umsetzung bereits bewilligt und realisiert wurde.

Für das weitere Verfahren ist relevant, dass die Anpassung des Wasserbauplans (separates Verfahren, geringfügiges Verfahren nach Art. 28 WBG) Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung resp. Überbauungsordnung ist. Die entsprechenden Schritte werden parallel zum Erlass der UeO durchgeführt.

13 Die Definition der An- und Kleinbauten richtet sich nach den Bestimmungen im Baureglement (Art. 212 Abs. 4 Lit. a GBR, Stand für die öffentliche Auflage Teilrevision März 2019).

14 vgl. Art. 34 Abs. 5 BMBV

5.6 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand die öffentliche Auflage vom 19. September bis zum 28. Oktober 2019 statt. Während der Auflagefrist wurden 4 schriftliche Einsprachen von Anwohnern eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurden am 19. und 27. November sowie am 12. Dezember 2019 durchgeführt. Alle Einsprachen bleiben aufrecht erhalten.

Auf Grund der Einspracheverhandlungen werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- Im Sektor «Erweiterung» soll auf dem neuen Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 12.0 m nur Flachdächer zulässig sein. Ein zusätzliches Steildach wie im Sektor «Bestand» realisiert, ist nicht nötig und soll ausgeschlossen werden. Damit kommt man den in den Einsprachen geäusserten Befürchtungen entgegen, es würden sehr hohe Gebäude realisiert. Die Gebäudehöhe kann auf Grund des tieferliegenden massgebenden Terrains und der für Hochregallager und die im Gebäude angeordnete Silobefüllung mit aufgestelltem Lastwagenanhänger nötigen lichten Höhen nicht verringert werden.

Art. 7 Abs. 3 wird angepasst:

«...überragt. Im Sektor «Erweiterung» sind nur Flachdächer zulässig.»

- Die offene Lagerfläche für Siloballen im südlichen Teil des Sektors «Erweiterung» ist saisonal im Herbst nötig. Sie soll jedoch nach Süden im Grünstreifen entlang dem Moosgraben mit einer Gebüschbepflanzung optisch abgeschirmt werden. Damit eine Bepflanzung in diesem Grünraum möglich ist, muss Art. 9 Abs. 2 ergänzt werden:

«...werden. Zulässig ist die Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Gebüsch als Sichtschutz.»

- Zwischen dem Sektor «Bestand» und dem südlich angrenzenden Grundstück mit Wohnnutzung soll eine Lärmschutzwand (an Stelle des bisherigen Sichtschutzes) erstellt werden. Die geänderte Vorschrift sah vor, dass dies «zulässig ist». Um Missverständnissen vorzubeugen und eine allseits befriedigende Lösung sicherzustellen, soll die neue Formulierung in Art. 9 Abs. 5 UeV noch präzisiert werden (wie auch bereits im Rahmen der Vorprüfung eingebracht, Änderung gegenüber Kapitel 5.5):
«An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Gesamthöhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zu erstellen zulässig.»

Diese Änderungen werden so in die Unterlagen zur Beschlussfassung integriert. Vor der Genehmigung sind diese und allfällige weitere Änderungen den Betroffenen zu eröffnen (Art. 60 Abs. 3 BauG).

5.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West» mit Zonenplanänderung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat Interlaken.

Über die unerledigten Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren. Der Gemeinderat wird dem AGR beantragen, die Einsprachen abzuweisen.

Einwohnergemeinde Interlaken

Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», Interlaken mit Zonenplanänderung

Mitwirkungsbericht

Juli 2017, rev. Juli 2018

5117_MWB_180711_rev.indd/bm

1. Übersicht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Änderung UeO Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», Interlaken mit Zonenplanänderung wurde vom 22. März bis zum 24. April 2017 öffentlich aufgelegt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- A) Zonenplanänderung:
- Zonenplanänderung «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG
- B) Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen zur Einsichtnahme:

- Erläuterungsbericht

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 4 Eingaben aus der Nachbarschaft ein, 2 davon gleichlautend. Die Anliegen der Mitwirkenden wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Dazu fanden am 22. Juni 2017 Gespräche mit Mitwirkenden statt, um die Anliegen besser zu verstehen und die möglichen Massnahmen zu erörtern.

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

1.3 Resultat der Mitwirkung

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- Verzicht auf Drittmieterparkplätze
- Präzisierung der Höhe und Standorte für Silos
- Reduktion des Baufelds für gedeckte Aussenräume im Sektor «Erweiterung»
- Ergänzen einer Bestimmung zur Sicherung ausreichender Manövrier- und Parkierungsflächen für den Werkverkehr
- Vorsehen einer zusätzlichen Lärmschutzwand zur westlichen Nachbarschaft

2. Stellungnahme der Gemeinde zu den Mitwirkungsanliegen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
	Eingabe Nr. 01: Heiri Früh (Parzelle Nr. 563, Untere Bönigstrasse 58) sowie Eveline Werder (Parzelle Nr. 497, Untere Bönigstrasse 54)		
1.1	<p>Sektor Bestand: Das zusätzliche Baufeld für gedeckte Aussenräume hält den gesetzlichen Strassenabstand nicht ein. Die gedeckten Aussenräume sind einem Nebengebäude/Gebäude gleichzustellen, da sie mit fest verankerten Gittern ausgeführt werden können.</p>	<p>Im Rahmen einer Überbauungsordnung können mit Baulinien oder Baubereichen (Baufelder) von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Abstände festgelegt werden.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde genügt der reduzierte Strassenabstand von ca. 1.5 m an dieser Stelle. Die Strasse ist mit einer Breite von ca. 6.5 m ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Da es sich um eine Sackgasse handelt (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 6) ist ein weiterer Ausbau der Unteren Bönigstrasse nicht nötig.</p> <p>Für die LANDI ist es wichtig, dass in diesem Bereich die Zwischenlagerung von Leergut sowie die Anlieferung für den Shop witterungsgeschützt erfolgen können.</p>	<p>– keine</p>
1.2	<p>Art. 6 Abs. 3: Es ist nicht einzusehen, weshalb Parkplätze für Drittmietler zugelassen werden sollen.</p> <p>Die Futtersilos sind in der Höhe zu begrenzen und die Lage ist genau zu definieren.</p>	<p>Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf die Parkplätze verzichtet wird.</p> <p>Die Standorte der Futtersilos können zum jetzigen Stand der Projektierung noch nicht genau festgelegt werden. Sie werden mit ca. 7.0 m Höhe deutlich niedriger als das Hauptgebäude sein. Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem das Baufeld für Hochbauten wird im südlichen Bereich zurückgenommen wird. Dem Anliegen wird jedoch Rechnung getragen, indem festgelegt wird, dass sie neben dem Hochbau zu stehen haben und niedriger als dieser sein müssen.</p>	<p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <p>– Art. 6 Abs. 3: «und Drittmietler» streichen</p> <p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <p>– Art. 6 Abs. 3: «... Futtersilos sind zulässig, wenn sie neben dem Hauptgebäude stehen und eine geringere Gebäudehöhe als dieses aufweisen.»</p>

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.3	Gegenüber der Mischzone ist ein Bauabstand (Baulinie) von 10 m einzuhalten. Dies begrenzt die Wertminderung für den Bestand (Aussicht)	Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem auf das Baufeld für Hochbauten im Abschnitt gegenüber der Parzelle Nr. 497 verzichtet wird.	Überbauungsplan – Anpassung Baufeld für Hochbauten im Sektor Erweiterung
1.4	Es ist ein Kunden-WC vorzuschreiben, da in der Umgebung öfters wild uriniert wird.	<p>Die fenaco/LANDI sind daran interessiert, die Ordnung und Sauberkeit auf ihrem Areal und in der Umgebung sicherzustellen, und darum bemüht soweit sie dafür zuständig sind. Im bestehenden Gebäude steht ein Kunden-WC zur Verfügung (behindertengerecht, während Öffnungszeiten zugänglich). Die fenaco/LANDI sind offen für Verbesserungen der Situation, eine Erziehung der Kunden und anderer Passanten ist jedoch nicht möglich.</p> <p>Optionen: Es ist denkbar, das bestehende Kunden-WC von Aussen her zugänglich zu machen und/oder ein zusätzliches Kunden-WC im neuen Gebäude auf dem Erweiterungsareal zu erstellen. Dies ist jedoch nicht im Rahmen der UeO zu regeln sondern im Bauprojekt zu prüfen.</p>	Umsetzung der Optionen im Bauprojekt prüfen.
1.5	Gegenüber der Mischzone ist mit geeigneten Massnahmen ein Lärmschutz zu erstellen.	<p>Auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497 wurde 2016 der bestehende Sichtschutz erneuert. Dies erfolgte auf Wunsch und mit Zustimmung der Nachbarschaft. In diesem Zusammenhang wurde kein zusätzlicher Lärmschutz gefordert.</p> <p>Es ist denkbar, an Stelle des Sichtschutzes eine Lärmschutzwand zu erstellen. Dies wird neu in den Überbauungsvorschriften vorgesehen</p> <p>Auf dem Erweiterungsareal ist ein zusätzlicher Lärmschutz zur Strasse hin nach aktuellem Stand der Projektierung resp. des Betriebskonzepts betrieblich nicht möglich. Es wird jedoch ein grösserer Bauabstand eingehalten (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.3). Weitere Massnahmen sind im Rahmen der Bauprojektierung zu prüfen.</p>	<p><i>Überbauungsplan:</i></p> <p>– Signatur für Lärmschutzwand auf Parzelle Nr. 1945 entlang Parzelle Nr. 497</p> <p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <p>– Art. 10 Abs. 5(neu): «An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle im ist eine Lärmschutzwand von max. 3.0 m Höhe zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen zulässig.»</p> <p>Umsetzung weiterer Massnahmen im Bauprojekt prüfen.</p>

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.6	Es ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Kundenverkehr nicht auf der Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse in Richtung Obere Bönigstrasse/Matten fährt.	<p>Die Fortsetzung der Unteren Bönigstrasse ist und bleibt einzig dem Fuss- und Veloverkehr sowie für Anlieger/Bewirtschafter vorbehalten. Ein Durchgangsverkehr zur Oberen Bönigstrasse ist auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausgeschlossen. Dies ist bereits heute so signalisiert und wird weiter so bleiben. Ein allgemeines Fahrverbot für Motorfahrzeuge auf einem Teilabschnitt der Unteren Bönigstrasse sowie auf dem Stichweg entlang der UeO Nr. 13 (Fuss- und Veloweg) sowie ein Poller, der Autofahrten auf diesem Weg unterbindet werden geprüft. Sollten sich künftig trotzdem Verstösse gegen die Signalisation häufen, wird die Gemeinde weitere Massnahmen prüfen und ergreifen.</p> <p>Verkehrssignalisationen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und können daher nicht in die Überbauungsordnung integriert werden.</p>	Prüfen und Umsetzen von Verkehrsmassnahmen durch die Gemeinde

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
1.7	<p>Die Untere Bönigstrasse ist im Abschnitt zwischen den Parzellen Nr. 497 und 551 zu verbreitern.</p> <p>Nachtrag: Insbesondere im Hinblick auf eine Erweiterung der Bauzone nach Süden soll die Verbreiterung der Strasse zu Lasten des Erweiterungsareals erfolgen.</p>	<p>Eine solche Verbreiterung ist nicht nötig und nicht zweckmässig, da einerseits kein Durchgangsverkehr nach Süden besteht resp. entstehen soll (vgl. Stellungnahme zu 1.6) und andererseits mit der Einzonung im Sektor Erweiterung ausreichend Manövriertflächen für die Anlieferung resp. das Be- und Entladen (inkl. Warteraum) zur Verfügung stehen. Mit der zusätzlichen Fläche und der optimierten Infrastruktur kann die Situation massgeblich entschärft werden. Die öffentliche Strasse wird künftig deutlich weniger für Betriebsverkehr beansprucht und im Normalfall sollten keine Engpässe mehr entstehen. Somit ist dieses Mitwirkungsanliegen berücksichtigt, ohne dass die öffentliche Strasse verbreitert werden muss.</p> <p>Die UeO wird dahingehend ergänzt, dass ein Nachweis genügender Manövriertflächen im Baubewilligungsverfahren erbracht werden muss.</p> <p>Eine weitere Ausweitung der Bauzone nach Süden ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Das Anliegen aus dem Nachtrag wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><i>Überbauungsvorschriften</i></p> <p>– Art. 11 Abs. 2 (neu): «Die Manövriert- und Abstellflächen für die Anlieferung, das Be- und Entladen sowie den Werkverkehr sind innerhalb des Wirkungsbereichs anzuordnen, so dass sich die Beanspruchung der öffentlichen Strasse im Normalfall auf Zu- und Wegfahrt sowie Transporte zwischen den beiden Sektoren beschränkt. Die entsprechenden Flächen sind im Umgebungsgestaltungplan des Baugesuches nachzuweisen und sicherzustellen.»</p>
1.8	<p>Gegenüber dem Entwässerungsgraben ist ein Bauabstand von 8 m nach GSchG einzuhalten.</p>	<p>Die Gewässerfeststellung des Kantons ergab, dass die Moosgräben als künstliche Anlagen keine Gewässer im Sinne des Gesetzes sind. Entsprechend ist kein Gewässerraum nach GSchG festzulegen. Der Graben weist im heutigen Zustand als Wiesenbach ohne Bestockung (Ufervegetation) nur kleinräumige Naturwerte auf. Das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 551 reicht ebenfalls bis 4 m an den Graben heran. Bauten auf den Grundstücken der Mitwirkenden weisen teilweise deutlich geringere Abstände auf. Ein Grünstreifen/Bauabstand von 4 m ist daher genügend.</p>	keine

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
1.9	Sektor Erweiterung: Das Baufeld für gedeckte Aussenräume hält den gesetzlichen Strassenabstand nicht ein. Die gedeckten Aussenräume sind einem Nebengebäude/Gebäude gleichzustellen, da sie mit fest verankerten Gittern ausgeführt werden können.	<p>Im Rahmen einer Überbauungsordnung können mit Baulinien oder Baubereichen (Baufelder) von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Abstände festgelegt werden.</p> <p>Das Baufeld für gedeckte Aussenräume auf einer Tiefe von 5.0 m vor dem Lagergebäude soll eine effiziente, witterungsgeschützte und insgesamt platzsparende Bewirtschaftung des Lagers ermöglichen.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde genügt der reduzierte Strassenabstand von ca. 3.0 m an dieser Stelle. Die Strasse ist im nördlichen Abschnitt mit einer Breite von ca. 6.5 m ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Da es sich um eine Sackgasse handelt (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.6) ist ein weiterer Ausbau der Unteren Bönigstrasse nicht nötig.</p> <p>Im südlichen Bereich mit dem schmaleren Strassenquerschnitt wird auf das Baufeld für gedeckte Aussenräume verzichtet (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.3). Hier ist ein Ausbau nicht nötig, da der Anlieferungs- und Werkverkehr im Sektor Erweiterung zu erfolgen hat (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.7).</p>	keine
1.10	Sektor Erweiterung: Es ist auf die Einzonung zu verzichten.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.0	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	<ul style="list-style-type: none">– Durch die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Mischzone ist mit deutlich höherer Lärmbelastung zu rechnen, so dass die Grenzwerte der Mischzone überschritten werden.	<p>In der Landwirtschaftszone (bisher) wie auch in der Mischzone MA3 gilt die ES III, es sind mässig störende Betriebe zulässig. In der UeO (Arbeitsnutzung, bisher und neu) gilt die ES IV, es sind stark störende Betriebe zulässig. Auch die vergleichbaren Areale in der Umgebung (insbes. UeO Nr. 13 Mittleres Moos West/Aldi) sind der ES IV zugewiesen. Um die verschiedenen Gewerbegebiete nicht ungleich zu behandeln soll die ES IV beibehalten werden.</p> <p>Die Lärmschutzverordnung LSV sieht Immissionsgrenzwerte vor, d.h. die Lärmbelastung ist beim Empfänger zu ermitteln. Ungeachtet der Einzonung sind die bestehenden Grenzwerte in den Mischzonen weiterhin einzuhalten. Dies ist erfahrungsgemäss möglich, da Verkaufsnutzungen meist als mässig störende Betriebe gelten und die Rahmenbedingungen der ES III einhalten.</p> <p>Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die mit der Erweiterung ermöglichten optimierten Betriebs- und Logistikabläufe zu einer Reduktion der Lärmemissionen beitragen.</p> <p>Es wird eine zusätzliche Lärmschutzwand vorgesehen (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.5).</p>	<p>vgl. Nr. 1.5</p>
	<ul style="list-style-type: none">– Es entsteht ein Minderwert der Liegenschaft.	<p>Allfällige Entschädigungsansprüche sind im Lastenausgleichsverfahren anzumelden.</p>	<p>keine</p>

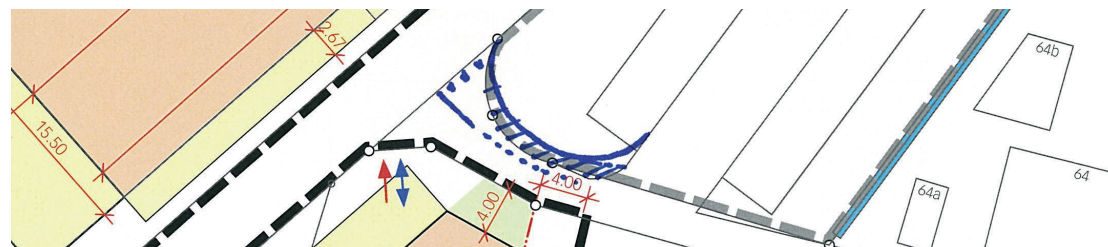
<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	<ul style="list-style-type: none">– Angrenzend an die LANDI liegt die UeO 13, deren Realisierung erst in den letzten Jahren erfolgte. Hier hätte eine entsprechende Reserve bestanden.	<p>Zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO Nr. 13 war der Erweiterungsbedarf der LANDI nicht absehbar. Mit der Realisierung des ALDI-Ladens (Eröffnung 2011) besteht bereits seit geraumer Zeit keine direkt angrenzende Erweiterungsmöglichkeit mehr. Eine Erweiterung auf dem zuletzt bebauten Bereich der UeO Nr. 13 (Parzelle Nr. 414, «Fressnapf») wurde geprüft, kam jedoch betrieblich und erschliessungsmässig nicht in Frage. Insbesondere im Hinblick auf den Mitwirkenden wäre dies eine schlechte Lösung, da der Werkverkehr LANDI um die Mischzonen herum auf der Unteren Bönigstrasse fahren müsste. Die Kantonsstrassen und Autobahnanschlüsse stehen für solche Fahrten nicht zur Verfügung.</p>	keine
	<ul style="list-style-type: none">– Beim angrenzenden ALDI wurde eine unterirdische Einstellhalle erstellt, eine solche ist also möglich.	<p>Unterirdische Bauteile sind auf Grund des hochstehenden Grundwasserspiegels im Moos problematisch, jedoch grundsätzlich möglich. Es ist jedoch nicht möglich, auf dem bestehenden Areal eine unterirdische Einstellhalle zu realisieren, ohne das bestehende Gebäude komplett zu ersetzen. Im Hinblick auf das noch geringe Alter des Gebäudes und die noch zu erwartende Lebensdauer der Bausubstanz ist eine solche Massnahme wirtschaftlich nicht tragbar und auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Ressourcennutzung nicht vertretbar.</p> <p>Das Erweiterungsareal wiederum ist auf die Bedürfnisse des Lagers zugeschnitten. In diesem Bereich zusätzlich eine Einstellhalle zu erstellen, würde eine markant grössere Einzoning erfordern und wurde deshalb zur grösstmöglichen Schonung des Kulturlandes verworfen. Diese Lage hätte zudem zusätzliches Verkehrsaufkommen rund um das Erweiterungsareal und somit eine stärkere Belastung der Grundstücke des Mitwirkenden zur Folge.</p>	keine

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
	– Die Planbeständigkeit ist zu wahren und die erheblich geänderten Verhältnisse sind zu belegen.	<p>Seit dem Erlass 2003 und der anschliessenden Realisierung des bestehenden Verkaufsgebäudes haben sich die Verhältnisse im Detailhandel und die Anforderungen an das Sortiment der LANDI-Filialen erheblich verändert. Mit der Änderung 2010 wurde darauf mit den nötigsten Änderungen der Vorschriften reagiert, um eine in enge Grenzen gefasste Optimierung des Betriebs zu erlauben. Seither haben sich Detailhandel und Sortimentskonzept weiter verändert, so dass mittlerweile der bestehende Rahmen ein auf die heutigen Kundenbedürfnisse abgestimmtes Angebot nicht mehr zulässt. Die Grundeigentümerin resp. die Betreiberin machen deshalb geänderte Verhältnisse geltend.</p> <p>Mittlerweile, beinahe 15 Jahre nach Erarbeitung der ursprünglichen, der bestehenden Substanz zu Grunde liegenden Überbauungsordnung, ist die Planbeständigkeit insgesamt nicht mehr stark zu gewichten.</p>	keine
2.0	Ein weiterer Verlust von landwirtschaftlich genutztem Land soll nicht bewilligt werden. Die LANDI hat auf dem bereits genutzten Land genügend Möglichkeiten für eine Erweiterung.	<p>Wie in den Unterlagen dargelegt, wurden verschiedene Optionen einer Umstrukturierung und Erweiterung geprüft. Es ergibt sich, dass nur mit der kompakten Erweiterung ein optimierter, den heutigen Kundenbedürfnissen entsprechender Betrieb möglich ist. Aus Hochwasserschutzgründen nicht möglich ist insbesondere die Überbauung des als Parkierungsanlage dienenden Perimeter der ZPP Landi Interlaken. Die Anordnung und die Abmessung der Einzonungsfläche wurden so gewählt, dass die Beeinträchtigung von Kulturland möglichst gering ist und insbesondere keine zusätzliche Zerschneidung stattfindet.</p> <p>vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.10</p>	keine

Eingabe Nr. 02: Jessica Utz (Parzelle Nr. 849, Untere Bönigstrasse 68)

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
Eingabe Nr. 03: Elke und Jörg Ammann (Parzelle Nr. 310, Untere Bönigstrasse 64)			
3.5	<p>Die Stückweise Erweiterung der UeO ist eine Aufteilung, das Vorhaben wäre in dieser Form nicht bewilligt worden, wenn das gesamte Ausmass der UeO bekannt gewesen wäre. Dies widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemässen Planung.</p>	<p>Planungen sind zu überprüfen und anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Dies ist aus Sicht der Gemeinde der Fall, da die Verkaufsnutzung starken Veränderungen unterworfen ist (vgl. Stellungnahme zur Nr. 1.10, 5. Spiegelstrich).</p> <p>Die Überbauungsordnung von 2003 entsprach den damaligen Bedürfnissen der Bauherrschaft, die Überbauungsordnung wurde deshalb auf das damals vorliegende Vorhaben zugeschnitten. Die zwischenzeitlich markant veränderten Bedürfnisse können im Rahmen der geltenden UeO nicht mehr erfüllt werden. Dies war auch 2010 bereits der Auslöser für die erste Änderung der UeO.</p> <p>Auch mit der vorliegenden Änderung kann nur auf die heutigen und absehbaren Bedürfnisse eingegangen werden. Was die Anforderungen an den Verkaufsstandort in 10 oder 15 Jahren sein werden, lässt sich auch heute nicht vorhersagen.</p>	keine

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
3.6	Die Erschliessung der LANDI über die (Strassengrundstücke 119 und 120) ist bereits heute ungenügend und führt zu Überlastungen auf der Unteren Bönigsstrasse.	<p>Die Untere Bönigsstrasse ist mit 6.5 m Breite ausreichend breit für die Begegnung zweier Lastwagen. Ein Ausbau ist nicht zweckmässig (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.1).</p> <p>Im ca. 15 m langen Abschnitt der Parzelle Nr. 120, der als Zufahrt zum Parkplatz dient, ist die Strasse ca. 3.7 m breit. Somit ist das Kreuzen zweier Motorfahrzeuge nicht möglich.</p> <p>Aus Sicht der fenaco/LANDI ist eine Verbreiterung der Detailschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 120) auf der Nordseite zu Lasten der PP-Parzelle (Nr. 206/BR1987) im Abschnitt Kreuzung-Zufahrt PP um ca. 1.0 m möglich. Damit wäre das Kreuzen der Fahrzeuge möglich. Dies betrifft die ZPP und ist unabhängig von der Erweiterung der UeO durch ein Strassenbauprojekt der Gemeinde mit Landerwerb (keine Änderung der ZPP) möglich.</p> <p>Die Gemeinde hat abzuwägen, ob die Verhältnismässigkeit einer Strassenverbreiterung gegeben ist. Auf Grund der kurzen Strecke und der übersichtlichen Anlage erscheint ein Ausbau jedoch nicht nötig und nicht verhältnismässig. Zudem besteht für die Anlieger der Strasse die Möglichkeit über den Parkplatz wegzufahren. Zudem ist der Investitionsplan der Gemeinde zur Zeit bereits ausgelastet und die Dringlichkeit sowie das öffentliche Interesse an dieser Massnahme sind im Vergleich mit anderen Vorhaben zu gering. Die Gemeinde verzichtet vorläufig auf einen Ausbau und wird die weitere Entwicklung dieser Situation beobachten.</p>	Entwicklung der Situation beobachten.



<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	<p>Die in der ursprünglichen UeO vorgesehene Erschliessung wird nicht umgesetzt, Lastwagen fahren im südlichen Teil zur Anlieferung zu. Immer wieder werden Lastwagen auf der Unteren Bönigstrasse abgestellt, wenn die Anlieferung blockiert ist.</p>	<p>Das Anlieferungskonzept wurde mit der Änderung der UeO 2010 so angepasst, dass seither die Zu- und die Wegfahrt der Anlieferung im südlichen Arealteil erfolgen. Mit der geplanten Erweiterung soll künftig zusätzliche Manövrier- und Anlieferungsfläche im Betriebsareal zur Verfügung stehen, so dass im Normalfall keine Lastwagen mehr auf der Unteren Bönigstrasse anhalten müssen (vgl. auch Stellungnahme zu Nr. 1.7).</p>	<p>vgl. Nr. 1.7</p>
	<p>Die Untere Bönigstrasse wird als Einbahnstrasse wahrgenommen.</p>	<p>Es handelt sich um eine Strasse mit Gegenverkehr (vgl. auch obenstehende Ausführungen). Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem geprüft wird, ob dies mit geeigneten Massnahmen besser signalisiert werden kann. Markierungen, Schilder etc. gelten als verkehrspolizeiliche Massnahmen und sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.</p>	<p>Prüfen, ob die Signalisation optimiert werden kann.</p>
	<p>Die Verkehrssituation ist in der bestehenden Form ungenügend, mit der Erweiterung kommt es zu einer zusätzlichen Belastung.</p>	<p>Mit der neuen Organisation des Betriebs und den zusätzlichen Manöverflächen auf Privatareal wird die Situation deutlich entschärft und insbesondere soll der Anlieferverkehr besser organisiert werden können. Es wird mit einer klaren Verbesserung der bisher auch für fenaco/LANDI unbefriedigenden Situation gerechnet.</p>	<p>keine</p>
	<p>Es ist ein neutrales Verkehrsgutachten zu erstellen.</p>	<p>Mit der zusätzlichen Anforderung an den Werkverkehr und den entsprechenden Nachweis im Baubewilligungsverfahren (vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.7) ist eine Verkehrslösung ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Strassen sichergestellt. Es wird beabsichtigt, auf Stufe Baugesuch einen Verkehrsplaner beizuziehen. Ein zusätzliches Verkehrsgutachten auf Stufe UeO ist nicht nötig.</p>	<p>Verkehrsplaner im Baugesuch beiziehen.</p>

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
3.7	<p>Nach Erstellung des LANDI-Gebäudes hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert (Feuchtigkeitsschäden, trockenfallende Entwässerungsgräben). Es wird eine grossflächige Absenkung des Geländes vermutet.</p>	<p>Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund.</p>	keine
	<p>Der Sektor Erweiterung liegt im Flutungsbereich des Entlastungskorridors. Er liegt tiefer als das Grundstück der Mitwirkenden, und ist als Flutungsbe- reich prädestiniert. Damit und durch zusätzliche Verdichtung des Bodens und Aufschüttungen steigt die Hochwasser- gefährdung für die Mitwirkenden. Es ist ein neutrales Gutachten zu erarbeiten. Das im Erläuterungsbericht erwähnte Gutachten wurde nicht aufgelegt, so dass das rechtliche Gehör verweigert ist. Das Gutachten soll zugestellt werden, mit einer Zusatzfrist zur Stellung- nahme.</p>	<p>Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtge- biet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig verän- derten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einher- geht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen.</p> <p>Das Projekt des Entlastungskorridors Lüttschine sieht einen breiten Korridor zwischen den Siedlungsgebieten Mittleres Moos und Im Moos vor. Dieser soll beidseits mit Hochwas- serdämmen begrenzt werden, so auch entlang der Unteren Bönigstrasse. Für die Liegenschaften im Korridor gelten Nut- zungseinschränkungen.</p> <p>Die Erweiterung der LANDI hat im betroffenen Bereich eine Verschiebung des Hochwasserschutzdammes zur Folge. Das neue Gebäude liegt danach ausserhalb des Korridors. Die Auswirkungen dieser Verengung des Korridors wurden im Rahmen des Wasserbauprojekts durch den zuständigen Inge- nieur geprüft (vgl. Darstellung aus dem technischen Bericht zum Wasserbauplan im vorliegenden Erläuterungsbericht). Die Modellierung ergab, dass die Einflüsse auf den Hochwasser- abfluss im Bereich der Modellierungsungenauigkeiten liegt und somit keine stärkere Gefährdung Dritter zur Folge hat. Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich.</p>	<p>keine</p> <p>Das Originaldokument «Orientierende Unterlagen zum Wasserbauplan Beilage 3.1.12: Technischer Bericht, Projektän- derungen zur Genehmigung» vom No- vember 2013 wurde den Mitwirkenden zur Verfügung gestellt.</p> <p>Hinweis: Die Unterlagen zum Wasserbauplan wur- den im entsprechenden Verfahren 2012 öffentlich aufgelegt. Dieser Stand der Unterlagen ist auf der Homepage der Schwellenkorporation Bödeli-Süd (www. boedeli-sued.ch) abrufbar.</p>

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
3.8	Die Notwendigkeit der Umzonung wird bestritten, es wird gegen die Verdichtungsgrundsätze verstossen.	vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.0	keine
3.9	Bereits die bestehende Überbauung belastet die Mitwirkenden mit unzumutbaren Immissionen. Es wurde eine Lärmschutzwand zur Parkierungsanlage gefordert, diese war auf Grund der Gewässerschutzzone nicht möglich.	Die fraglichen Grundstücke befinden sich im Gewässerschutzbereich Au, welcher kein Bauverbot begründet. Hingegen ist in der ZPP Landi Interlaken ein explizites Verbot von Hochbauten enthalten, da diese die Funktionalität des Entlastungskorridors beeinträchtigen würden. Darum ist eine Lärmschutzwand entlang des Grundstücks Nr. 310 nach wie vor nicht realisierbar.	keine
	2009 wurde eine bessere Lärmdämmung der Ventilation am Hauptgebäude versprochen, jedoch nie ausgeführt.	Die Bestimmungen der ZPP Landi Interlaken sind nicht Gegenstand der UeO und von der vorliegenden Änderung und Erweiterung nicht betroffen. Die Situation wurde 2009 mit dem Lieferanten der Kühlgeräte überprüft. In der Folge wurden Antivibrationselemente neu eingebaut. Die Ventilationen sind an den bestehenden Standort gebunden (Nähe zu den Kühlgeräten im Shop, Zugänglichkeit für die Wartung).	Verbesserungsmöglichkeiten prüfen.
	Entlang des Erweiterungsareals (an der Grenze zur Restparzelle Nr. 310) ist eine Lärmschutzwand zu errichten.	Die Situation wird jetzt erneut auf Verbesserungsmöglichkeiten überprüft. Dem Anliegen wird Rechnung getragen, indem die Südostfassade des neuen Gebäudes geschlossen ist. Zusätzlich wird die Errichtung einer Lärmschutzwand nördlich im Anschluss an das neue Hauptgebäude, allenfalls in Kombination mit der Hochwasserschutzmassnahme, geprüft. Möglicherweise ist eine Wand jedoch nur im Bereich des Vordaches zum neuen Hauptgebäude mit dem Landschaftsbild verträglich, da sie sonst in erheblichem Umfang in Erscheinung treten würde.	Erstellen einer Lärmschutzwand im Bauprojekt prüfen.