

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

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

August 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Interlaken

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

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	38

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.

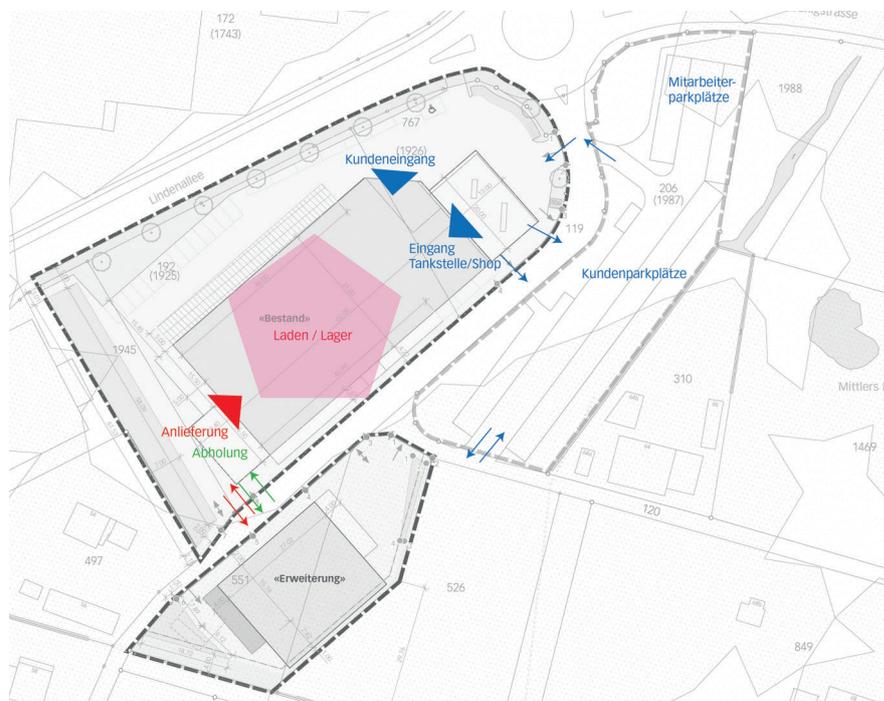


Abb. 1 Erschliessungsschema des Bestandes

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.

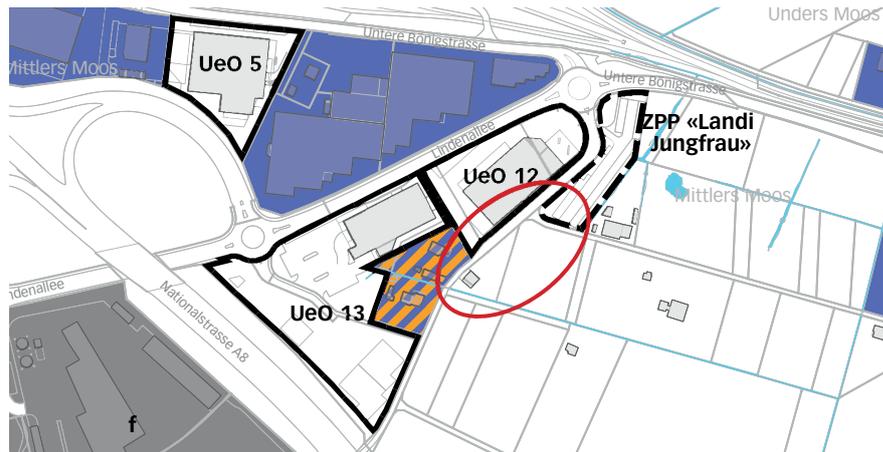


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan mit UeO Nr. 12, ZPP «Landi Jungfrau» sowie dem vorgesehenen Erweiterungsareal (rot umrandet)

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).

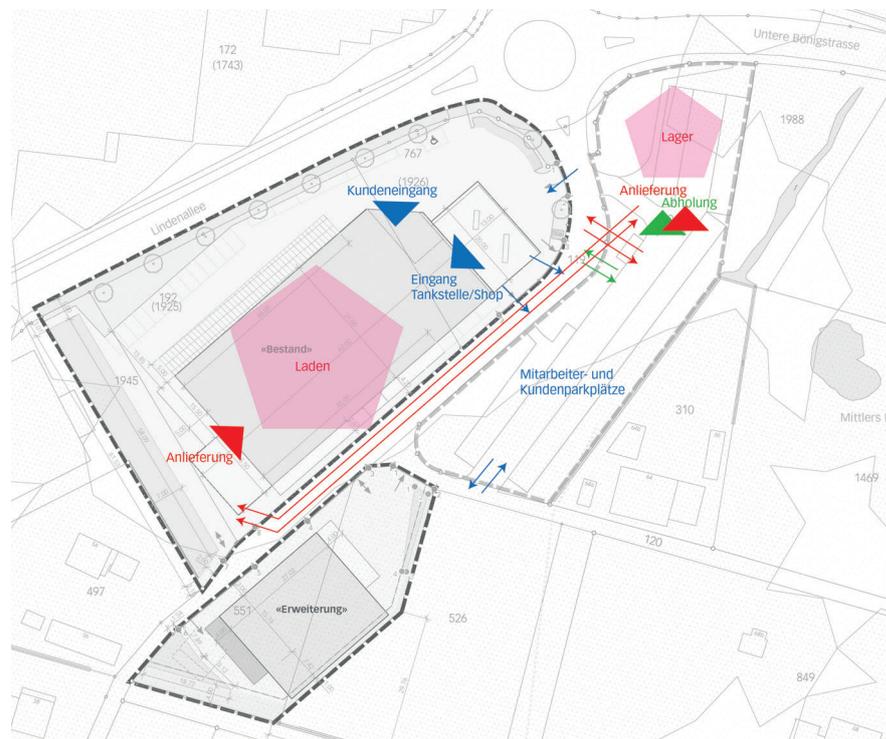


Abb. 5 Erschliessungsschema mit Lagergebäude im nördlichen Teil der ZPP

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.

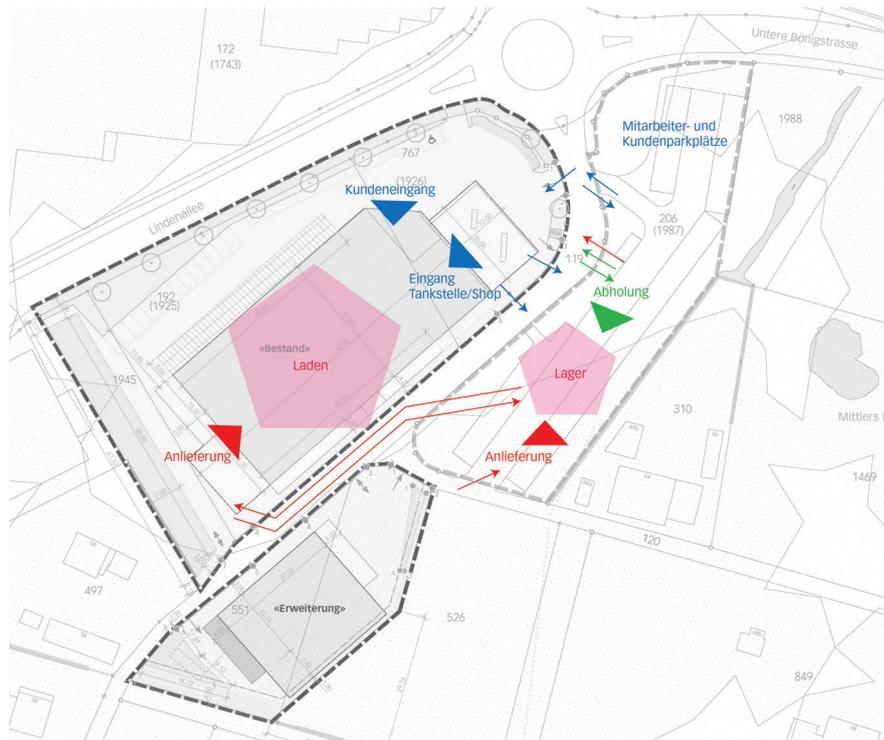


Abb. 6 Erschliessungsschema mit Lagergebäude im südlichen Teil der ZPP

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.

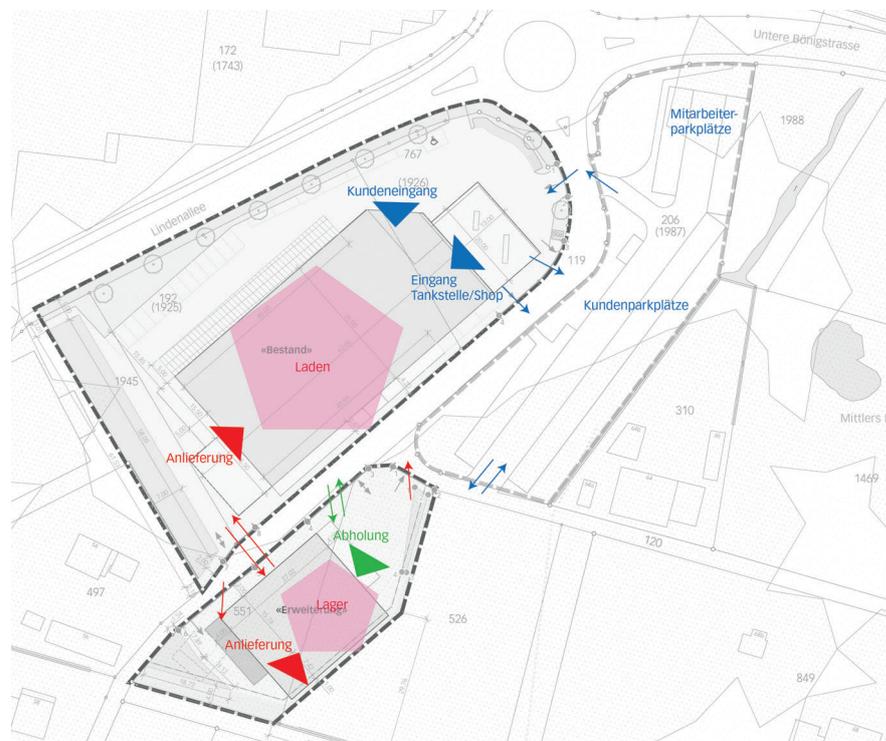


Abb. 7 Erschliessungsschema mit Erweiterungsareal

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).

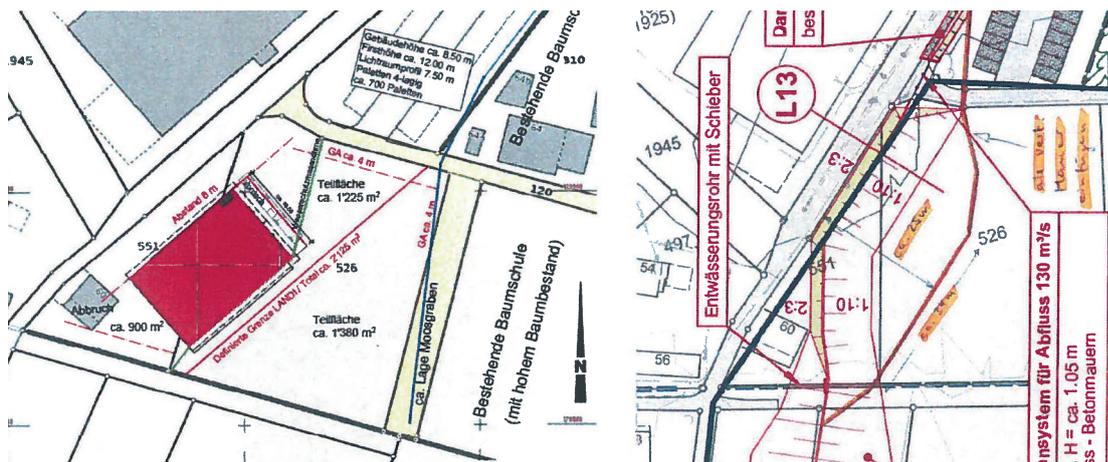


Abb. 8 Projektidee LANDI und mögliche Dammführung im Vergleich zum Wasserbauplan (Quelle/Stand: Unterlagen zum Wasserbauplan, November 2013⁴)

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.

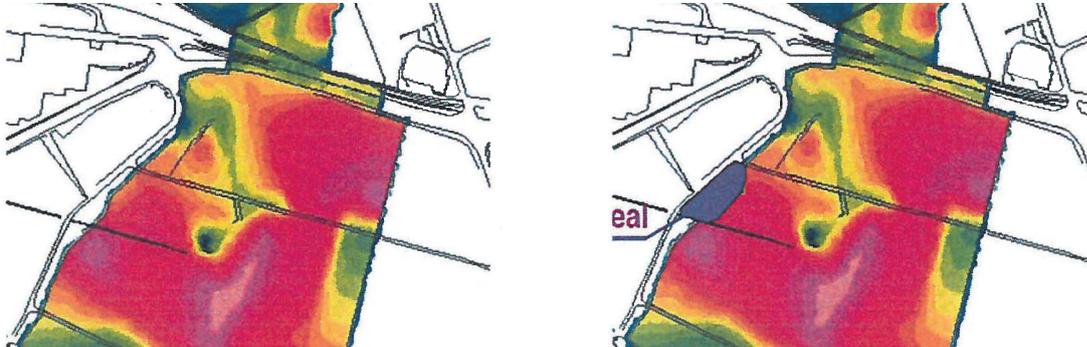


Abb. 9 Die modellierte maximale Abflusstiefe EHQ ohne (links) und mit (rechts) Projekt LANDI zeigt keine relevanten Veränderungen. Das gleiche Bild ergibt sich auch für die Fließgeschwindigkeiten.

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.

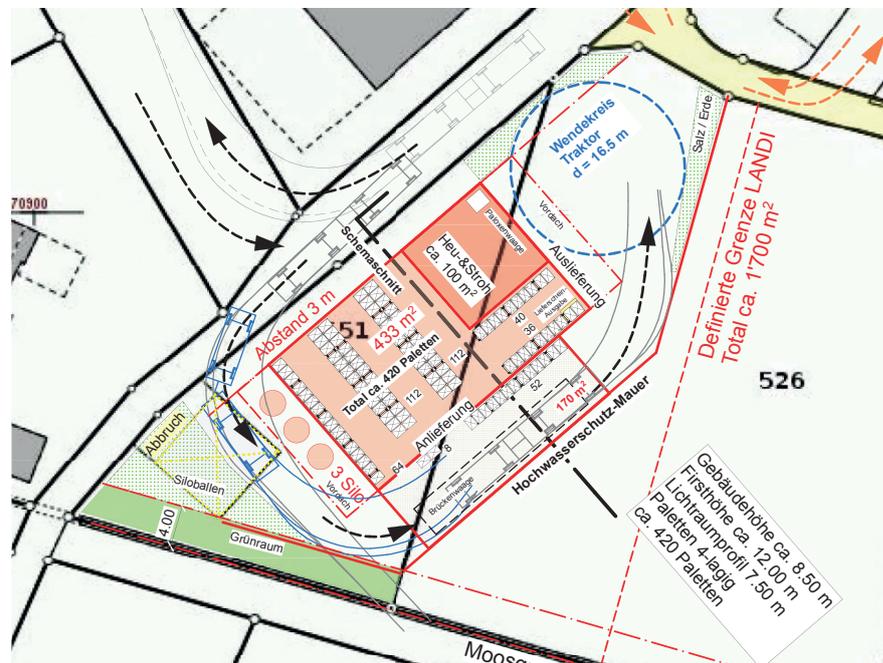


Abb. 11 Lagergebäude mit rückwärtiger Anlieferung

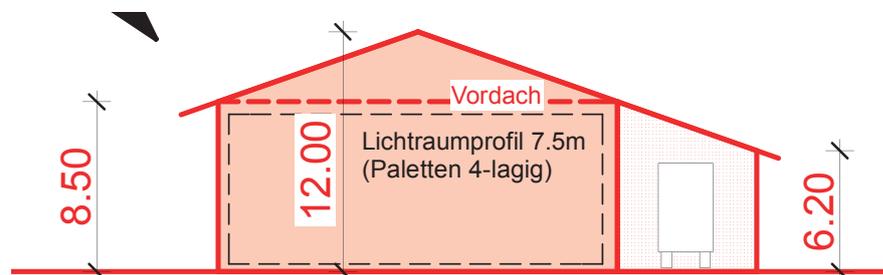


Abb. 12 Schemaschnitt durch das Lagergebäude mit rückwärtiger Anlieferung

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 substanzielle 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. 13 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. 14 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. 15 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 JUNGFRAU 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p>

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 Lütchine, 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
August 2019	Öffentliche Auflage
August 2019	Ev. Einspracheverhandlungen
Herbst 2019	Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat
Winter 2019	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 findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat durchgeführt.

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 allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.