

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Ins

Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Landi Bahnhof»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
ZPP «Landi Bahnhof»
- Baureglementsänderung
ZPP «Landi Bahnhof»
- Änderung UeO Nr. 5 «Brüelzelgli»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gefahrengutachten

Januar 2016

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
vertreten durch den Gemeinderat
3232 Ins

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 Vorgehen	6
2. Zonenplan-, Baureglements- und UeO-Änderung	7
2.1 Zonenplan	7
2.2 Baureglement	8
2.3 Überbauungsordnung Nr. 5 «Brüelzelgli»	10
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
3.1 Orts- und Landschaftsbild	11
3.2 Natur	11
3.3 Verkehr	12
3.4 Lärm	12
3.5 Altlasten	12
3.6 Gewässer, Abwasser und Störfall	13
3.7 Naturgefahren	13
3.8 Energie	14
4. Verfahren	15
4.1 Allgemeines	15
4.2 Termine	15
4.3 Mitwirkung	15
4.4 Vorprüfung	16
4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen	16
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	16
Anhang	17
Anhang 1 Nachweis Grünflächenziffer (bestehend)	17
Anhang 2 Nachweis Grünflächenziffer (neu)	18
Anhang 3 Situation zu den Terrainschnitten	19
Anhang 4 Terrainschnitte mit maximalen Bauvolumen	20

1. Ausgangslage

Das Areal der Landi Seeland und der fenaco umfasst die Parzellen Nr. 4018 und 148. Diese Grundstücke gehören überwiegend zur Gewerbezone nach Art. 38 Baureglement. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 148 ist der Grünzone zugeordnet. Weiter nutzt die Landi die Zone für öffentliche Nutzungen am Hangfuss gestützt auf einen Mietvertrag mit dem Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern.

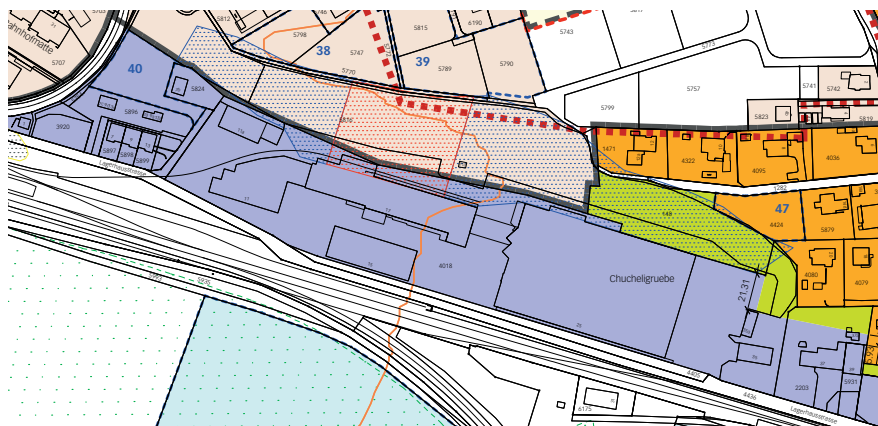


Abb. 1 Ausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan der Gemeinde Ins (Parzellen Nr. vgl. Abb. 9)

1.1 Problemstellung

Im Herbst 2013 reichte die Landi ein Baugesuch für die Erweiterung der Getreide-Silos, die Überdachung der Getreideannahme und die Sanierung der Heizung mit Kaminersatz ein. Aufgrund von Einsprachen und ungenügender baupolizeilicher Vorgaben bezüglich Gebäudehöhe ist dieses Verfahren sistiert.



Abb. 2 Bestehende Siloanlage mit Natelantenne und Kamin

Am 4. Dezember 2014 hat der Gemeinderat mit der Landi eine Planungsvereinbarung abgeschlossen mit dem Ziel, eine neue Zonenordnung zu erlassen, die einerseits an einem geeigneten Standort weitere Getreidesi-

los ermöglicht und andererseits mittel- bis längerfristig eine Entwicklung respektive bessere Nutzung des Areals zulässt. Diese neue Zonenordnung soll mit der vorliegenden Änderung umgesetzt werden.

1.2 Vorgehen

Anlässlich einer Begehung im Herbst 2014 klärte der Planungsausschuss mit Vertretern von Landi und fenaco Alternativen zum Standort an der Lagerhausstrasse, der ästhetisch nicht befriedigen mochte. Zudem wurden anhand von Geländeschnitten die verträglichen Gebäudehöhen ermittelt. Dabei zeigte sich, dass der heutige Silostandort durchaus geeignet wäre, wenn die Lärmproblematik und die Hangrutschgefahr behoben werden können.

Gestützt darauf beauftragte die Landi das Geotechnische Institut in Bern mit der Gefahrenbeurteilung und suchte mit Siloherstellern nach Lösungen zur Behebung des Lärmproblems.

Im Januar 2015 konnte die Landi eine Lösung mit kompakten Betonsilos präsentieren, die vom Planungsausschuss als gute Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen werden konnten. Parallel zur Silo-Frage klärte die Landi den Landerwerb mit dem kantonalen Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG). Dieses stellte einen Verkauf auf Mai 2015 in Aussicht.

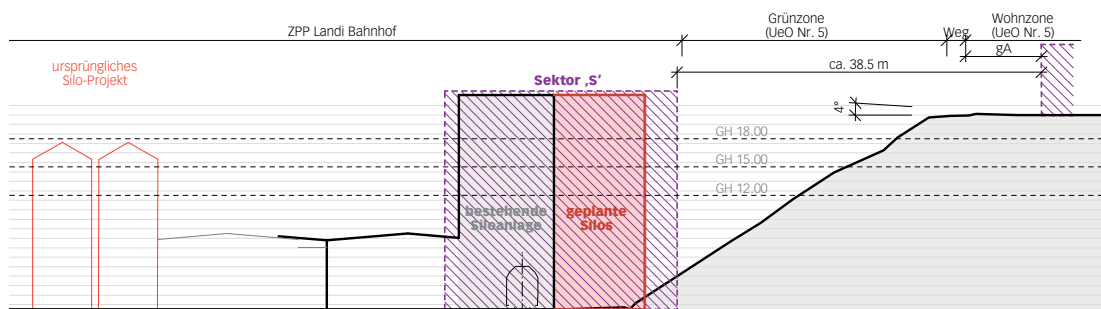


Abb. 3 Terrainschnitt mit ursprünglichem Silo-Projekt und geplantem Sektor für Siloanlagen

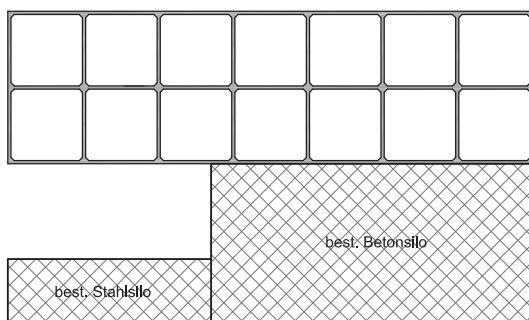


Abb. 4 Grundriss Silo (Wälchli & Partner AG)

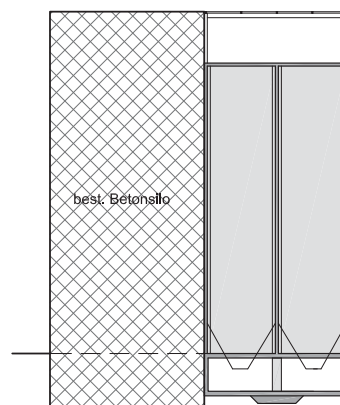


Abb. 5 Schnitt A-A Silo (Wälchli & Partner AG)

2. Zonenplan-, Baureglements- und UeO-Änderung

2.1 Zonenplan

Das Areal der Landi Seeland und der fenaco wird von der bisherigen Gewerbe- und Grünzone in eine ZPP umgezont. Zudem wird ein Teil der UeO Nr. 5 Brüelzelgli mit Teilen der Bereiche «Zone für öffentliche Nutzungen» (ZÖN) und «Grünzone» der ZPP zugewiesen. Innerhalb der ZPP werden der Sektor ,S' für Siloanlagen ausgeschieden und die Sektorgrenze zwischen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV entlang der Strasse und der ES III gegen das restliche Baugebiet festgelegt.

Flächenübersicht

ZPP Landi Bahnhof

total 24'740 m²

davon bisherige:

– Gewerbezone

21'404 m²

– Grünzone

1'352 m²

– UeO Nr. 5 «Brüelzelgli»

1'982 m²

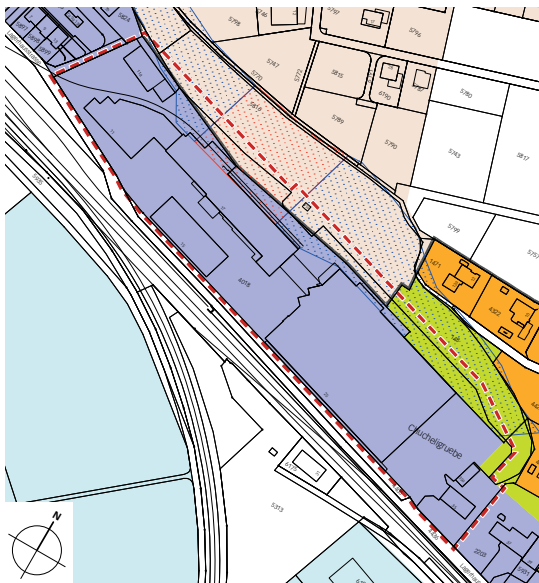


Abb. 6 Alter Zustand Zonenplan mit Gewerbezone

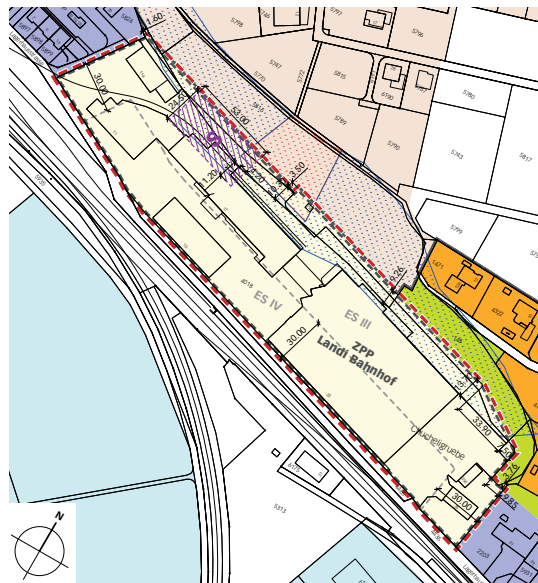


Abb. 7 Neuer Zustand Zonenplan mit ZPP und Sektor ,S'

2.2 Baureglement

Das Baureglement vom 20.3.2000 ist für die neue Zone mit Planungspflicht zu ergänzen. Dabei muss auf das bewohnte Umfeld und das Ortsbild Rücksicht genommen werden. Zudem ist es geboten die Nutzungsbestimmungen auf eine mögliche betriebliche und bauliche Entwicklung auszuweiten.

Art. 42 C ZPP «Landi Bahnhof»

Zweck

¹ Die ZPP «Landi Bahnhof» bezweckt die Weiterentwicklung des landwirtschaftlich-gewerblich genutzten Areals mit Produktions-, Lager- und Umschlaganlagen.

Art der Nutzung

² Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone/ Arbeitsplatzzone Rämismatte / Zbangmatte.

Mass der Nutzung

³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Grünflächenziffer: mindestens 5 %
- Gebäudehöhe maximal 15 m, im Sektor ,S' für Silos maximal 23 m
- Technikaufbauten maximal 5 m über ok Flachdach bei Einhaltung eines Abstands von der Fassade entsprechend der Aufbauhöhe, ausgenommen im Sektor ,S'. Vorbehalten bleiben technisch bedingte höhere Anlagen wie Kamine und Antennen, jedoch ausserhalb von Sektor ,S' keine neuen Natelantennen.

Die Grünflächenziffer wird an die heutigen Verhältnisse mit praktisch keiner Grünfläche angepasst. Innerhalb des ZPP-Perimeters weist das Areal ca. 1900 m² Grünfläche aus, was einem Anteil von 7.8% entspricht. Durch die Siloanlage wird sich diese Fläche um ca. 165 m² verkleinern. Damit eine weitere Arealentwicklung möglich wird, soll die Grünflächenziffer mit 5% festgelegt werden. Dies ist vorliegend mit dem hangseitig ausgedehnten Grünbereich vertretbar, der zukünftig im Besitz der fenaco sein wird (vgl. Nachweis Grünflächenziffer im Anhang).

Gegenüber der heutigen Gewerbezone wird die Gebäudehöhe generell von 12 m auf 15 m erhöht. Für den Sektor ,S' (Silo) wird die bestehende Silohöhe von 22.6 m mit wenig Spielraum übernommen.

Gestützt auf die Mitwirkung und zusätzliche Schnittpläne hat der Gemeinderat beschlossen, die Gebäudehöhe generell wie geplant von 12 m auf 15 m zu erhöhen, jedoch nur technische Aufbauten bis max. 5 m zu gestatten - nicht aber ein Attikageschoss. Die Gesamthöhe von 20 m gilt somit nur partiell für technisch notwendige Aufbauten (Liftschächte, Kühl- und Lüftungsaggregate etc.). Solche Aufbauten schmälern die Aussicht weniger stark als ein Attikageschoss. Vgl. dazu Anhang 3 und 4.

Auf Silos sind keine Attika- respektive Technikaufbauten gestattet, jedoch technisch bedingte Anlagen wie Kamine oder Antennen. Der Ersatz von oder neue Natelantennen sind nur im Sektor ,S' gestattet.

Empfindlichkeits- stufe	⁴ ES III respektive ES IV gemäss Eintrag im Zonenplan. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird differenziert mit der ES IV gegenüber der Bahnlinie und der ES III gegenüber der Wohnzone oberhalb der Hangkante (Grünzone) und den angrenzenden Gewerbezonon mit Wohnnutzung im Zonenplan festgelegt.
Gestaltungs- grundsätze	⁵ Flachdächer oder leicht geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 12°. Fassaden in zurückhaltender Farbgebung. Die Gestaltungsvorschriften ermöglichen zweckmässige, grossflächige Bauten. Auf Flachdächern sollen zurückversetzte Technikaufbauten ermöglicht werden.
Erschliessungs- grundsätze	⁶ Im Rahmen der Überbauungsordnung ist soweit möglich die Verlegung der Lagerhausstrasse als Folge des Bahnhofausbaus unter Beibehaltung der Velo- und der Wanderroutenverbindung zu berücksichtigen. Die Bahnhofausbauabsichten der BLS mit einem zusätzlichen Gleis erfordern zu gegebener Zeit eine Verlegung der Lagerhausstrasse auf die schmale Parzelle der BLS die früher ein Anschlussgleis aufgewiesen hat. Dabei sollen die Velo- und die Wanderroutenverbindungen wenn immer möglich beibehalten oder allenfalls verlegt werden.
Gefahren- gutachten	⁷ Bauten im durch die Gefahrenkarte der Gemeinde gekennzeichneten Gefahrenbereich sind unter Vorbehalt möglich, wenn diese so gestaltet und genutzt werden, dass Personen und Sachwerte im Rahmen eines möglichen Ereignisses geschützt sind. Ein entsprechendes Bauvorhaben mit Nachweis der Objektschutzmassnahmen zur Gefahrenbehebung ist der zuständigen Behörde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen. Die Anpassung der Gefahrenkarte erfolgt durch Anerkennung des Gutachtens des Geotechnischen Instituts vom 29. September 2015 vor der Genehmigung der Zonenplanänderung. Gestützt auf die anerkannte Änderung der Gefahrenkarte durch die zuständige kantonale Stelle können Baugesuche im Gefahrenbereich bei vorliegen der entsprechenden Nachweise bewilligt werden.
Störfall	⁸ Im belasteten Standort (Tankstelle) sind das Vorgehen und die baulichen Massnahmen mit der zuständigen kantonalen Stelle (AWA) frühzeitig abzusprechen. Pfahlfundationen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Gemäss Amt für Wasser und Abfall handelt es sich um den belasteten Standort Nr. 04960012 (Landi Ins, Tankstelle). Zum Schutz des Grundwassers sind Pfahlfundationen zur Verhinderung vertikaler Fliesswege grundsätzlich verboten und die Versickerung von Regenabwasser ist grundsätzlich nicht zulässig, ausser gestützt auf ein Gutachten, das dessen Bedenkenlosigkeit nachweist.

2.3 Überbauungsordnung Nr. 5 «Brüelzelgli»

Als Folge der Erweiterung des Landiareals zu Lasten der Zone für öffentliche Nutzung innerhalb der UeO Nr. 5 «Brüelzelgli» muss diese angepasst werden. Der Wirkungsbereich der UeO wird um 1679 m² reduziert. Eine Anpassung der UeO-Vorschriften ist nicht erforderlich.



Abb. 8 Alter Zustand UeP Nr. 5 «Brüelzelgli»

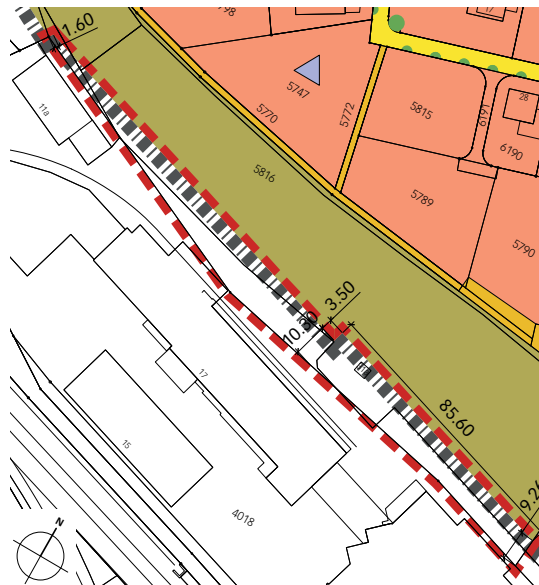


Abb. 9 Neuer Zustand UeP Nr. 5 «Brüelzelgli»

Die weisse Fläche auf Parzelle Nr. 5816 ist gemäss Legende eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), die jedoch gemäss Art. 23 der Überbauungsvorschriften keiner der Nutzungsbestimmungen «A Kindergarten», «B Quartierplatz» oder «Grünraum/öffentliche Wiese» zugeordnet werden kann. Dieser ca. 170 m lange und ca. 10 m breite Streifen dient bereits seit langer Zeit als rückwärtige Erschliessung des Landi-/fenaco-Areals und war früher mit einem Reservoir belegt. Er gehört somit per Definition zur Bauzone.

Flächenübersicht

Änderung UeO Nr. 5 Brüelzelgli	total 1'984 m ²
davon bisherige:	
– ZöN / Strasse	1'192 m ²
– Grünzone	793 m ²

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Orts- und Landschaftsbild

Ins ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Gebiet ist der Umgebungszone VI als beinahe gänzlich überbauter Rebhang zwischen Dorfkern und Bahnlinie am Hangfuss beschrieben und dem Erhaltungsziel «b» zugeteilt. Die Lagerhäuser sind als Hinweis aufgenommen.

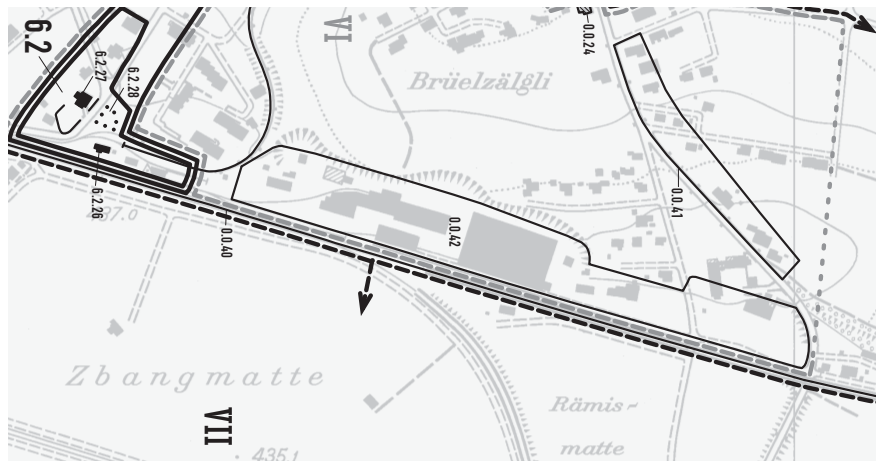


Abb. 10 Ausschnitt aus dem ISOS Ins

Das Bauinventar der Gemeinde Ins macht zum betroffenen Gebiet keine Aussagen und in der Nähe der Umzonung sind keine Schutzobjekte ausgewiesen.

Im Hangbereich hat der Kanton vor 30 und mehr Jahren Kies für den Strassenbau in Witzwil abgebaut.

Die vorliegende Änderung ermöglicht der Landi Ins die Erstellung einer gut 22 m hohen, betriebsnotwendigen Siloanlage. Diese ist zwischen der bestehenden Siloanlage und der rund 20 m hohen Böschung vorgesehen. Durch die verdeckte Lage und die Gestaltungsvorgaben ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

3.2 Natur

Die Grünzone umfasst den Hangbereich. Zur Stabilisierung des Hangs wurden durch den Kanton Weiden angepflanzt. Ende 2013 erfolgte erstmals ein Pflegeeingriff (Ausholzung).

3.3 Verkehr

Heutiges Verkehrsaufkommen

Die Getreideanlieferung erfolgt saisonal mit Traktoren, der Abtransport überwiegend per Bahn. Durch die fenaco fallen täglich ca. 15 Lkw/Tag (Krummen Kerzers) an. Zur Landi erfolgt täglich 1 Lkw-Fahrt plus landwirtschaftliche Fahrten, wobei deren Tendenz abnehmend ist.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Mit dem neuen Getreidesilo ist damit zu rechnen, dass zusätzlich Getreide aus der Region Murten angeliefert wird. Damit werden die Auswirkungen auf das Dorf gering sein.

3.4 Lärm

Aussenlärm

Das Areal ist durch die Bahnlinie Kerzers-Neuchâtel durch Bahnlärm vorbelastet. Da die Empfindlichkeitsstufe nicht verschärft wird, erübrigt sich eine Lärmbeurteilung zur vorliegenden Zonenplanänderung.

Betriebslärm

Zum ehemaligen Silovorhaben liegt ein Lärmgutachten des Akustikbüros MBJ, Kirchberg vor. Dieses ist für den heutigen Standort nicht relevant. Die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

3.5 Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern weist für den Perimeter der Zonenplanänderung einen Betriebsstandort aus (vgl. ZPP-Vorschriften / 2.2 Baureglement, Abs. 8). Zudem befindet sich auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2203 ein weiterer Betriebsstandort. Bei Bauvorhaben im betreffenden Gebiet ist mit dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft und Abfall (AWA) das weitere Vorgehen festzulegen.

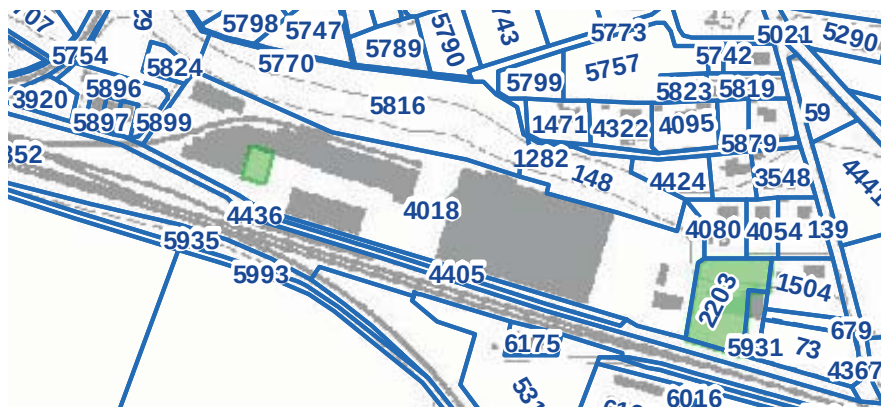


Abb. 11 Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern

3.6 Gewässer, Abwasser und Störfall

Das Gebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Es befindet sich in einem Gewässerschutzgebiet B. Durch die Zonenplanänderung sind keine Einwirkungen auf Gewässer zu erwarten. Vorbehalten bleiben die Schutzmassnahmen gemäss ZPP-Vorschriften Abs. 8.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die ARA. Die Gemüsewäscherei der fenaco Ins verfügt über eine Prozessreinigung, die Recycling-Wasser benutzt.

Die Landi Ins lagert Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Die Mengen sind beim beco bekannt. Der Betrieb unterliegt nicht der Störfallverordnung.

3.7 Naturgefahren

3.7.1 Nachführung der Gefahrenkarte

Die für das Vorhaben gestützt auf das Gutachten des Geotechnischen Instituts vom 29. September 2015 angepasste Gefahrenkarte der Gemeinde Ins weist im Hangbereich Hangrutsche aus (blau und rot), welche sich auf die Gebäude auswirken können. Für die Siloanlage wird die Bauzone vorwiegend im blauen Bereich zu Lasten der ZÖN und der Grünzone um einige Meter in den Hangfuss erweitert.

3.7.2 Interessenabwägung

Grundsatz

Für alle Bauzonen in roten und blauen Gefahrengebieten gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG. Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. Zusätzlich ist es möglich, die Baubeschränkungen mit massgeschneiderten Zonenvorschriften (z.B. Bestandeszone, Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) zu regeln. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

Interessenlage

Die Möglichkeiten der Gemeinde an anderen Standorten Bauzonen für die vorgesehene Zweckbestimmung zu bezeichnen.

Stellungnahme: Aufgrund des bestehenden Betriebsareals mit bereits vorhandenen Siloanlagen mit Bahnanschluss kommt kein anderer Standort in einer der übrigen Arbeitszonen der Gemeinde Ins in Frage.

Die Lage der Bauzone im Siedlungsgebiet: Eine Bauzone ist eher möglich im bereits weitgehend überbauten Gebiet als am Siedlungsrand.

Stellungnahme: Die ZPP befindet sich in bestehendem Baugebiet. Es handelt sich um eine Um- und nicht um eine Einzonung. Aufgrund der Lage des bestehenden Silos und der Gleisanlage sowie aus Gründen des Ortsbildschutzes kommt kein anderer Standort in Frage.

Das Ausmass des durch die Bauzonenausscheidung ermöglichten Schadenpotenzials (Art der Nutzung, Gefährdung von Mensch und Tier ausserhalb der Gebäude; Nutzungsbeschränkungen): Dieses ist möglichst klein zu halten.

Stellungnahme: Das Schadenpotenzial wird durch die Ausscheidung des Silostandorts am Fusse des rutschgefährdeten Hangs nicht vergrössert, namentlich wenn das neue Silo abgestimmt auf die Rutschgefährdung dimensioniert wird. Menschen halten sich im gefährdeten Bereich nur aus betrieblichen Gründen während wenigen Tagen im Jahr für die Beladung und den Unterhalt der Silos auf. Die Gefährdung entsteht vor allem bei lang anhaltender Nässe und Starkniederschlägen. Dies ist den Verantwortlichen für den Silobetrieb bewusst.

Die technische Machbarkeit, die räumliche Verträglichkeit und die Folgekosten für Schutzmassnahmen; dabei ist zu beachten, dass gemäss geltender Wasserbau- und Waldgesetzgebung für Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen in bekannten Gefahrengebieten von Bund und Kanton keine Beiträge gewährt werden.

Stellungnahme: Der Nachweis der technischen Machbarkeit von Schutzmassnahmen ist im Gutachten des Geotechnischen Instituts vom 29. September 2015 nachgewiesen. Die räumliche Verträglichkeit ist mit dem Entwurf der Planung anhand von Terrainschnitten (vgl. Abb. 3) eingehend durch die Baukommission geprüft und von der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung bestätigt worden. Die Finanzierung der geforderten Objektschutzmassnahmen ist Bestandteil des Siloprojekts und belastet die öffentlichen Finanzen nicht. Diese Kosten stehen in Bezug auf den Nutzen für die Silobetreiberin in einem tragbaren Verhältnis.

3.8 Energie

Fenaco betreibt eine grosse Kühlanlage mit Wärmerückgewinnung. Von den Getreidesilos fällt beim Trocknen in den Monaten Juli / August Abwärme an. Abnehmer zu dieser Jahreszeit gibt es jedoch kaum. Die Fenaco hat als Gruppenziel mit dem Bund im Rahmen der CO₂-Zielvereinbarung 2013-2020 eine Reduktion des CO₂-Ausstosses um 15% bis 2020, sowie eine Effizienzsteigerung um jährlich 2% beschlossen.

4. Verfahren

4.1 Allgemeines

Die vorliegende Zonenplan- und Baureglementsänderung (inkl. UeO-Änderung Nr. 5 «Brüelzelgli») umfasst eine Vergrösserung der Arbeitszone um über 2000 m² und eine Nutzungserhöhung. Dadurch ist die Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren durchzuführen.

4.2 Termine

Entwurf	Januar / Februar 2015
Beschluss Baukommission / Gemeinderat	17./19.März2015
Mitwirkung	2. April – 4. Mai 2015
Vorprüfung 1. Phase	30. März – 23. Juli 2015
Bereinigung/Zusatzabklärungen Naturgefahren	Aug. /Sept. 2015
Beschluss Baukommission / Gemeinderat	Oktober 2015
Vorprüfung 2. Phase	3. Nov. – 15. Dez. 2015
Beschluss Gemeinderat	Januar 2016
öffentliche Auflage	22. Jan. – 22. Feb. 2016
ev. Einspracheverhandlungen	März 2016
Beschluss Gemeinderat	März / April 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2016
Genehmigung AGR	ab August 2016

4.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 2. April bis 4. Mai 2015 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Insgesamt wurden fünf Eingaben aus der Nachbarschaft eingereicht, eine davon von der BLS. Im Detail wird auf den Mitwirkungsbericht vom Juni 2015 verwiesen.

Gestützt auf die Rückmeldungen im Rahmen der Mitwirkung und ergänzende Terrainschnitte hat der Gemeinderat beschlossen, die Gebäudehöhe generell wie geplant von 12 m auf 15 m zu erhöhen, jedoch kein Attikageschoss sondern nur technische Aufbauten (Liftschächte, Kühl- und Lüftungsaggregate etc.) bis max. 5 m zu gestatten.

Die bestehenden technischen Aufbauten (Kamin, Antenne) des heutigen Silos (vgl. Abb. 2), sollen durch die Anpassung der ZPP zonenkonform bleiben (auch ohne Besitzstandsgarantie). Daher sollen diese nicht ausbedungen werden.

4.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2015 überprüfte das Geotechnische Institut im Auftrag der Gemeinde die Gefahrensituation mit dem KAWA. Anschliessend wurde die Planung bezüglich Vorschriften und Interessenabwägung überarbeitet und zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Mit der abschliessenden Vorprüfung vom 15. Dezember 2015 stimmte das AGR mit einem Genehmigungsvorbehalt zu: «Bei einer eventuellen Verlegung der Lagerhausstrasse muss die Veloroutenverbindung und Wanderrouutenverbindung Müntschemier - Gampelen gewährleistet werden».

Eine allfälligen Verlegung der Lagerhausstrasse infolge eines Gleisausbaus erfolgt nach Eisenbahngesetz. In diesem Verfahren wird die Strasse voraussichtlich verlegt und der Nutzungsplan angepasst. Mit den ZPP-Vorschriften Art. 42 C Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze (vgl. S. 9) werden die im Rahmen der Zonenplanänderung bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Velo- und Wanderroutenverbindungen ausgeschöpft.

4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche 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 die Gemeindeversammlung durchgeführt.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

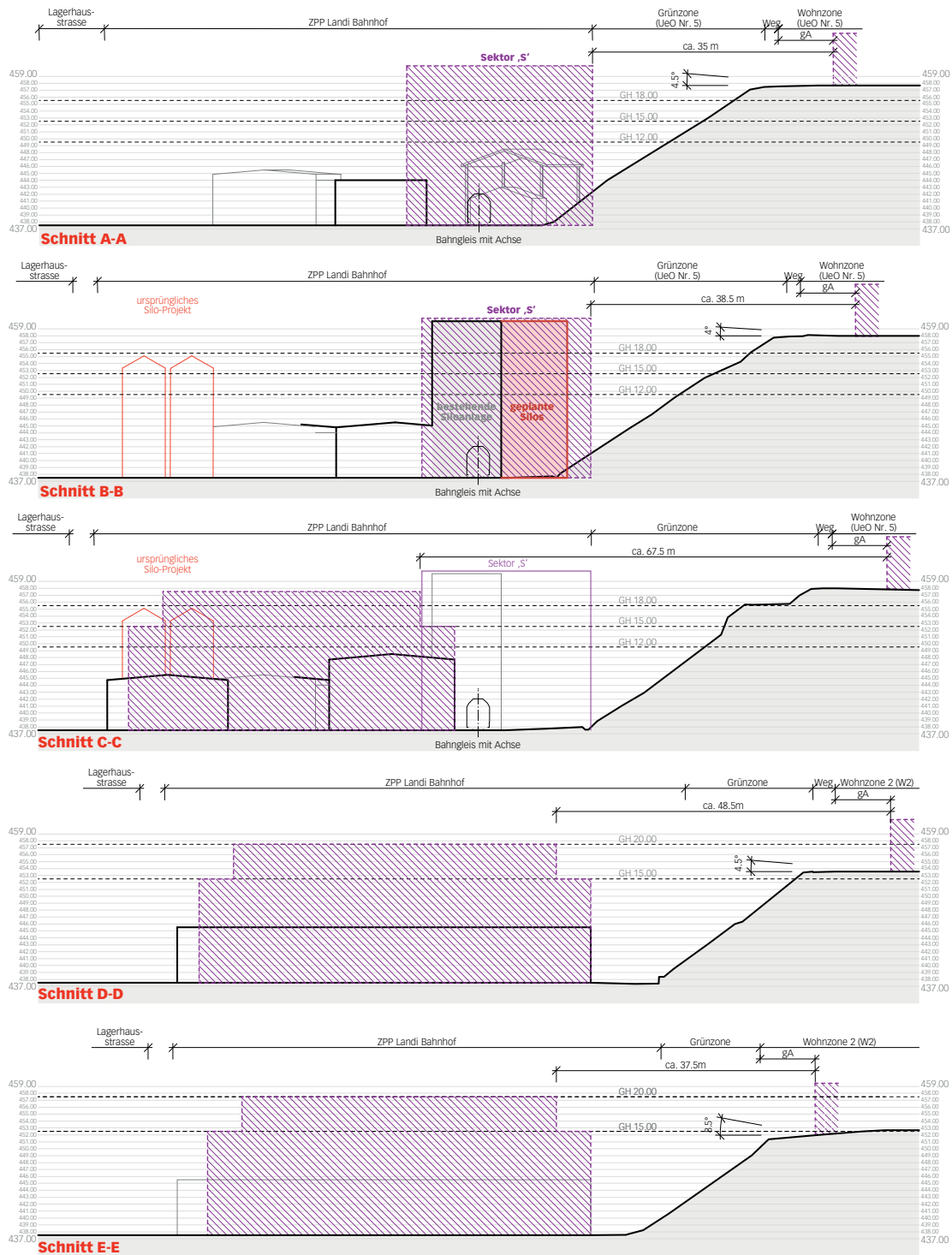




Anhang 3 Situation zu den Terrainschnitten



Anhang 4 Terrainschnitte mit maximalen Bauvolumen



Über der Gebäudehöhe von 15 m sind nur Silos und technisch notwendige Aufbauten (Liftschächte, Kühl- und Lüftungsaggregate etc.) gestattet.