

Einwohnergemeinde Interlaken

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

Mitwirkungsbericht

Juli 2017, rev. Juli 2018

5117_MWB_180711_rev.indd/bm

1. Übersicht

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

1.1 Mitwirkungsaufgabe

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

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

Weitere Unterlagen zur Einsichtnahme:

- Erläuterungsbericht

1.2 Übersicht über die Eingaben

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

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

1.3 Resultat der Mitwirkung

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

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

2. Stellungnahme der Gemeinde zu den Mitwirkungsanliegen

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

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

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

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

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

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

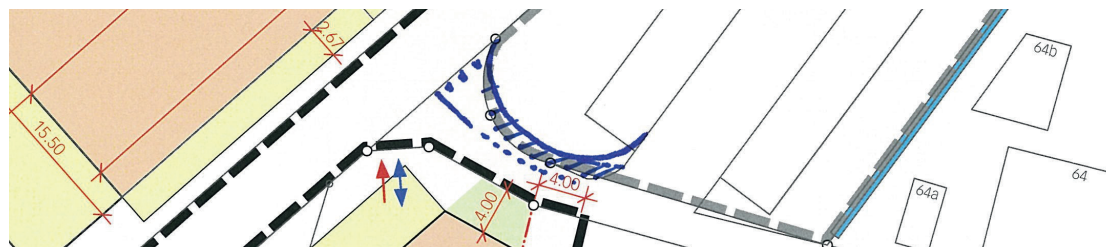
<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Massnahmen</i>
	<ul style="list-style-type: none">– Angrenzend an die LANDI liegt die UeO 13, deren Realisierung erst in den letzten Jahren erfolgte. Hier hätte eine entsprechende Reserve bestanden.	<p>Zum Zeitpunkt des Erlasses der UeO Nr. 13 war der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

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

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

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

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



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

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Massnahmen
3.7	<p>Nach Erstellung des LANDI-Gebäudes hat sich der Wasserhaushalt in der Umgebung wesentlich geändert (Feuchtigkeitsschäden, trockenfallende Entwässerungsgräben). Es wird eine grossflächige Absenkung des Geländes vermutet.</p>	<p>Auswirkungen des LANDI-Gebäudes auf den Bodenwasserhaushalt und auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Insgesamt handelt es sich um einen schwierigen Baugrund.</p> <p>Grossräumig wurde das Gebiet «Moos» (ehemaliges Feuchtgebiet) durch die Entwässerungsgräben über Jahrzehnte hinweg trockengelegt. Es ist möglich, dass mit dem so völlig veränderten Bodenwasserhaushalt eine langsame, über die Zeit jedoch markante Verringerung der Bodenmächtigkeit einhergeht. Veränderungen der Geländehöhen sind eher auf solche Entwicklungen als auf ein relativ kleinräumiges Bauvorhaben zurückzuführen.</p>	keine
	<p>Der Sektor Erweiterung liegt im Flutungsbereich des Entlastungskorridors. Er liegt tiefer als das Grundstück der Mitwirkenden, und ist als Flutungsbecken prädestiniert. Damit und durch zusätzliche Verdichtung des Bodens und Aufschüttungen steigt die Hochwassergefährdung für die Mitwirkenden. Es ist ein neutrales Gutachten zu erarbeiten. Das im Erläuterungsbericht erwähnte Gutachten wurde nicht aufgelegt, so dass das rechtliche Gehör verweigert ist. Das Gutachten soll zugestellt werden, mit einer Zusatzfrist zur Stellungnahme.</p>	<p>Das Projekt des Entlastungskorridors Lüttschine sieht einen breiten Korridor zwischen den Siedlungsgebieten Mittleres Moos und Im Moos vor. Dieser soll beidseits mit Hochwasserdämmen begrenzt werden, so auch entlang der Unteren Bönigstrasse. Für die Liegenschaften im Korridor gelten Nutzungseinschränkungen.</p> <p>Die Erweiterung der LANDI hat im betroffenen Bereich eine Verschiebung des Hochwasserschutzdamms zur Folge. Das neue Gebäude liegt danach ausserhalb des Korridors. Die Auswirkungen dieser Verengung des Korridors wurden im Rahmen des Wasserbauprojekts durch den zuständigen Ingenieur geprüft (vgl. Darstellung aus dem technischen Bericht zum Wasserbauplan im vorliegenden Erläuterungsbericht). Die Modellierung ergab, dass die Einflüsse auf den Hochwasserabfluss im Bereich der Modellierungsungenauigkeiten liegt und somit keine stärkere Gefährdung Dritter zur Folge hat. Ein zusätzliches Gutachten ist nicht erforderlich.</p>	<p>keine</p> <p>Das Originaldokument «Orientierende Unterlagen zum Wasserbauplan Beilage 3.1.12: Technischer Bericht, Projektänderungen zur Genehmigung» vom November 2013 wurde den Mitwirkenden zur Verfügung gestellt.</p> <p>Hinweis: Die Unterlagen zum Wasserbauplan wurden im entsprechenden Verfahren 2012 öffentlich aufgelegt. Dieser Stand der Unterlagen ist auf der Homepage der Schwellenkorporation Bödeli-Süd (www.boedeli-sued.ch) abrufbar.</p>

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