

**Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord»**

nach Art. 88ff BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500

- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

- Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2019

Objekt-Nr.: 0.000    Format: 84 x 59.4 cm    Revidiert: -  
 Plan-Nr.: 0.000    Gez.: gl, mo, as, bb  
 Mst.: 1:500    Datum: 13.11.2020    BHP Raumplan AG

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung: 16. Mai bis 17. Juni 2019  
 Kantonale Vorprüfung: 23. Dezember 2020  
 Publikation im Amtsblatt: 9. September 2020  
 Publikation im amtlichen Anzeiger: 10. September 2020  
 Öffentliche Planaufgabe: 11. September bis 23. Oktober 2020  
 Einspracheverhandlungen: -  
 Erledigte Einsprachen: keine  
 Unerledigte Einsprachen: keine  
 Rechtsverwarungen: keine

Beschlossen durch

Gemeinderat:  
 Stadtrat:

Namens der Stadt Thun:  
 Der Stadtpräsident: ..... Raphael Lanz

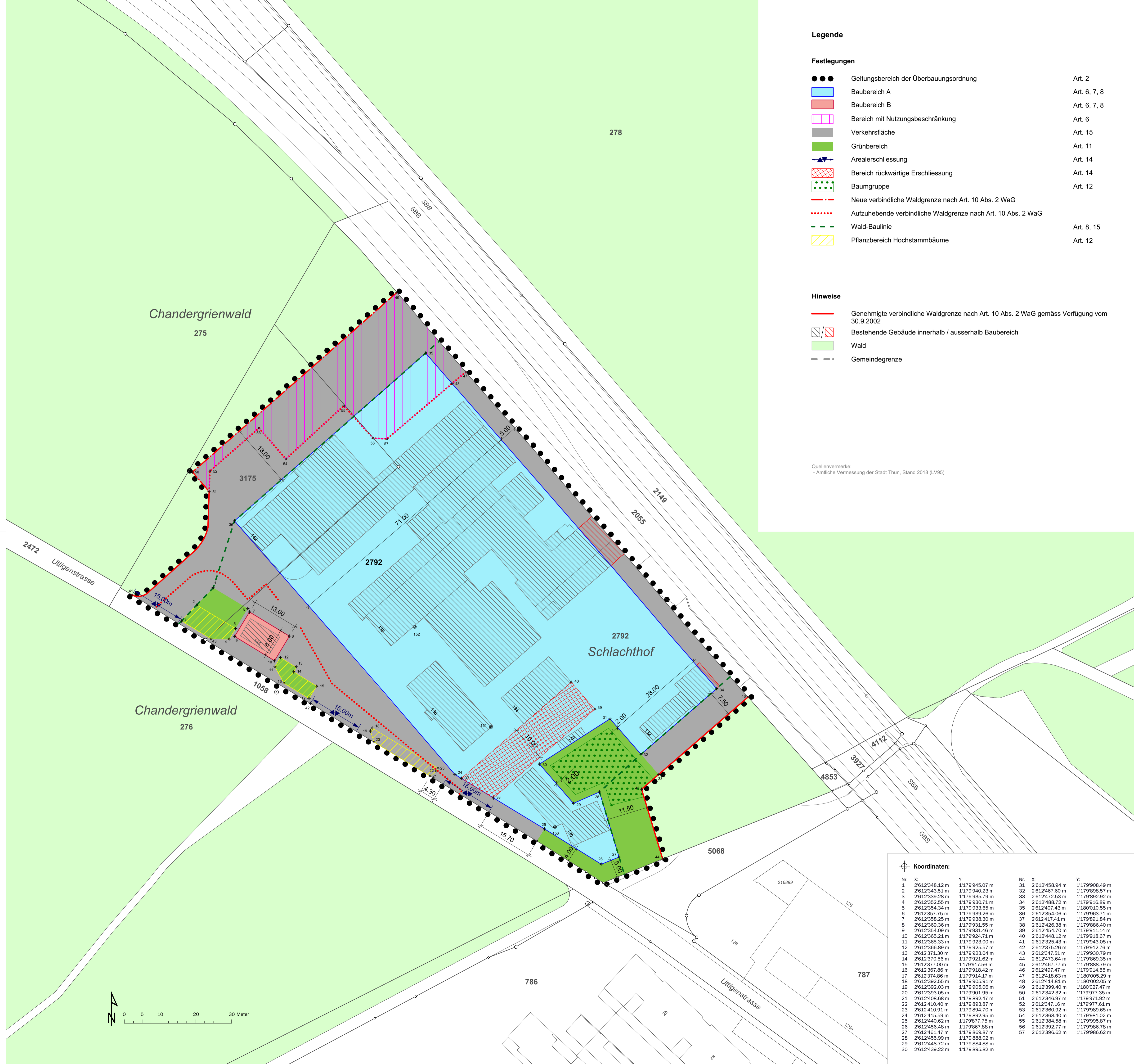
Der Stadtschreiber: ..... Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Thun, den .....

Der Stadtschreiber: ..... Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kant. Amt für Wald und Naturgefahren am:



**Planungsamt**

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34  
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



**GENEHMIGUNG**

## **Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord»**

**nach Art. 88 BauG**

---

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

– Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2019

Objekt-Nr.: 0.000

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format: –

Gez.: gl, PH, bb

Datum: 13.11.2020

Revidiert: –

BHP Raumplan AG



## Allgemeines

### Art. 1 Planungszweck

<sup>1</sup> Die UeO konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arbeitszone im Lerchenfeld. Sie regelt die Nutzung, die Bebauung und die Erschliessung.

<sup>2</sup> Sie schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie die Betriebserweiterung durch Rodung für den Metzgerei- und Schlachtbetrieb.

### Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun.

### Art. 4 Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

- a. Überbauungsplan im Massstab 1:500
- b. Überbauungsvorschriften

<sup>2</sup> Der Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) ist eine orientierende Grundlage.

### Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A
- Baubereich B
- Bereich mit Nutzungsbeschränkung
- Verkehrsfläche
- Grünbereich
- Arealerschliessung
- Bereich rückwärtige Erschliessung
- Baumgruppe
- Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Aufzuhebende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Wald-Baulinie
- Pflanzbereich Hochstammbäume

<sup>2</sup> Der Überbauungsplan enthält als weitere Hinweise:

- Genehmigte verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG gemäss Verfügung vom 30.9.2002
- Bestehende Gebäude innerhalb / ausserhalb Baubereich
- Wald
- Gemeindegrenze

## Nutzung und Bebauung

### Art. 6 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung im Baubereich A richtet sich nach den Bestimmungen der Bauzone Arbeiten A.

<sup>2</sup> Baubereich B dient der Tierkörpersammelstelle.

<sup>3</sup> Im Sinne der Störfallvorsorge sind empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen im gesamten Geltungsbereich der UeO nicht zugelassen.

<sup>4</sup> Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung sind innerhalb des Baubereichs A nur dem Schlachtbetrieb (ohne Schlachtvorgang) und/oder der Fleischverarbeitung dienende Nutzungen zugelassen.

<sup>5</sup> Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung sind auf der Verkehrsfläche ausschliesslich Erschliessungs- und Parkieranlagen zulässig, welche dem Schlacht- und Metzgereibetrieb dienen.

### Art. 7 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das Mass der Nutzung im Baubereich A richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglements der Stadt Thun zur Bauzone Arbeiten A. Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 11.0 m.

<sup>2</sup> Im Baubereich B gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von max. 4.0 m.

<sup>3</sup> Verkaufsflächen (exklusive Lagerflächen) bis zu einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sind zugelassen.

<sup>4</sup> Der Bau von zusätzlichen Untergeschossen und unterirdischen Bauten richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde. Die Kote 549.83 m ü. M. des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden.

### Art. 8 Baubereiche und Abstände

<sup>1</sup> Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche sind frei.

## Bau- und Aussenraumgestaltung

### Art. 9 Gesamterneuerung

Gesamterneuerungen, die mehrere Gebäude umfassen, erfordern eine Gesamtbetrachtung, müssen zu einer besseren ortsbaulichen Situation führen und eine ansprechende Bau- und Aussenraumgestaltung sicherstellen.

### Art. 10 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist.

<sup>2</sup> Reklamen für Eigenwerbung und Namensbeschriftung sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind untersagt.

**Art. 11 Grünbereich**

Der Grünbereich ist als Dauergrünland mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen.

**Art. 12 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Unbebaute unversiegelte Flächen sind dort wo möglich, naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

<sup>3</sup> Invasive Neophyten sind im gesamten Perimeter zu bekämpfen und sachgerecht zu entsorgen.

<sup>4</sup> Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Baumgruppe ist geschützt. Bei ihrem Abgang sind die Bäume in Absprache mit der städtischen Fachstelle gleichwertig zu ersetzen.

<sup>5</sup> An den im Überbauungsplan definierten Standorten sind mind. 7 einheimische und standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Die exakte Lage dieser Bäume wird im entsprechenden Baubewilligungsverfahren festgelegt.

**Art. 13 Einfriedung**

<sup>1</sup> Die Einfriedung der für die Schlachtierannahme benötigten Flächen richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Behörde.

<sup>2</sup> Die Trennung zwischen Verkehrsfläche und Bahntrasse ist mit einer Einfriedung sicherzustellen.

## **Erschliessung**

**Art. 14 Arealerschliessung**

<sup>1</sup> Die Arealerschliessung sowie die jederzeit zugängliche Zu- und Wegfahrt zur Tierkörpersammelstelle erfolgen ab der Uttigenstrasse. Betreffend Arealerschliessung ist sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt ausschliesslich über die im Überbauungsplan festgelegten Arealerschliessungen erfolgt (z.B. mit Bordüren, Gestaltungselementen o.ä.). Davon ausgenommen ist die Zu- und Wegfahrt auf die direkt vor dem Gebäude Uttigenstrasse Nr. 130 angeordneten Parkplätze.

<sup>2</sup> Im Bereich rückwärtige Erschliessung ist eine Durchfahrt mit mind. 5.0 m Breite und 4.5 m Höhe sicherzustellen.

**Art. 15 Verkehrsfläche**

<sup>1</sup> Die Erschliessungs- und Umschlagsflächen, die Parkierung sowie die dazu notwendigen arealinternen Verkehrswege sind innerhalb der Verkehrsfläche und der Baubereiche vorzusehen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Verkehrsfläche sind unterirdische Bauten unter Vorbehalt Art. 7 Abs. 4 zugelassen. Im Bereich der Waldbaulinie sind unterirdische Bauten nicht zugelassen.

**Art. 16 Parkierung**

<sup>1</sup> Kunden- und Personalparkplätze können oberirdisch innerhalb der Verkehrsfläche oder der Baubereiche offen oder gebäudeintegriert erstellt werden.

<sup>2</sup> Für den Schlacht- und Metzgereibetrieb sind mind. 40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

## Umwelt

### Art. 17 Abwasserentsorgung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Meteorwasser von Vor- und Umschlagsplätzen sind zwingend in die Kanalisation einzuleiten und dürfen nicht vor Ort versickert werden.

<sup>2</sup> Verkehrsflächen, arealinterne Vor- und Umschlagsplätze sind versiegelt mit einem dichten Belag mit Randabschlüssen auszuführen. Der Abfluss des Oberflächenwassers auf diesen Plätzen erfolgt ausschliesslich über Entwässerungsschächte, welche an die Mischwasserkanalisation anzuschliessen sind.

<sup>3</sup> Lager und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten wie z. B. Reinigungs- und Desinfektionsmittel sind mit Auffangwannen auszustatten.

### Art. 18 Geruch

Sofern von Betrieben innerhalb der Arbeitszone Geruchsemissionen entstehen, muss mit betrieblichen und/oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden, dass diese nicht übermässig sind.

### Art. 19 Lärm

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

### Art. 20 Energie

Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

### Art. 21 Ersatzmassnahmen

Eine Baubewilligung für bauliche Massnahmen im Bereich mit Nutzungsbeschränkung gemäss Überbauungsplan bedingt, aufgrund des Eingriffs (Rodung) in den geschützten Lebensraum (Waldgesellschaft), die Realisierung von gleichwertigen Ersatzmassnahmen (vorzugsweise in unmittelbarer Umgebung).

## Weitere Bestimmungen

### Art. 22 Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Planaufgabe der Überbauungsordnung abzuschliessen.

### Art. 23 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	16. Mai 2019 bis 17. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung:	23. Dezember 2019
Publikation im Amtsblatt:	9. September 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	10. September 2020
Öffentliche Planaufgabe:	11. September bis 23. Oktober 2020
Einspracheverhandlungen:	–
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

---

Beschlossen durch

Gemeinderat: ...

Stadtrat: ...

---

Namens der Stadt Thun:

Der Stadtpräsident: ..... Raphael Lanz

Der Stadtschreiber: ..... Bruno Huwyler Müller

---

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den .....

Der Stadtschreiber: ..... Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

.....

**Planungsamt**

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34  
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



**GENEHMIGUNG**

## **Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord»**

### **nach Art. 88 BauG**

---

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
--

- Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2019

Objekt-Nr.: 0.000  
Plan-Nr.: –  
Mst.: –

Format: –  
Gez.: gl, PH, bb  
Datum: 13.11.2020

Revidiert: –  
BHP Raumplan AG

## Impressum

### **Bearbeitung**

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

1834\_340\_UeO\_EB\_GE\_201113.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass .....	4
1.2 Handlungsbedarf .....	5
1.3 Planungsorganisation .....	5
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	6
<b>2. Planungsgegenstand</b> .....	<b>7</b>
2.1 Entstehungsgeschichte .....	7
2.2 Bedeutung .....	8
2.3 Erweiterung Metzgercenter .....	8
2.4 Standort Neubau .....	8
<b>3. UeO «Lerchenfeld Nord»</b> .....	<b>10</b>
3.1 Grundsätzliches .....	10
3.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften .....	10
<b>4. Rodung</b> .....	<b>13</b>
4.1 Rodungsvoraussetzungen .....	13
4.2 Bedarfsnachweis / überwiegendes Interesse .....	13
4.3 Standortgebundenheit .....	15
4.4 Raumplanerische Voraussetzungen .....	16
4.5 Gefährdung der Umwelt .....	16
4.6 Natur- und Landschaftsschutz .....	16
4.7 Rodung und Ersatzaufforstungsfläche .....	17
<b>5. Planerische Beurteilung</b> .....	<b>18</b>
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen .....	18
5.2 Arbeitszonenbewirtschaftung .....	18
5.3 Wald .....	19
5.4 Gewässerschutz .....	20
5.5 Lebensmittelsicherheit .....	21
5.6 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz .....	22
5.7 Verkehr und Erschliessung .....	24
5.8 Störfallvorsorge .....	26
5.9 Weitere Themen .....	27
5.10 Zielerreichung und Würdigung .....	28
<b>6. Planerlassverfahren</b> .....	<b>29</b>
6.1 Verfahren und Zuständigkeit .....	29
6.2 Öffentliche Mitwirkung .....	29
6.3 Kantonale Vorprüfung .....	30
6.4 Öffentliche Auflage .....	31
6.5 Beschluss .....	31

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass

*Erweiterungsbedarf*

Die Metzgerschaft Berner Oberland (Projektträgerschaft), bestehend aus den Bereichen Schlachthof, Fleischhandel und Metzgercenter, hat an ihrem heutigen Standort an der Uttigenstrasse 142 im Thuner Lerchenfeld dringenden Erweiterungsbedarf. Das Planungsgebiet auf den Grundstücken Nrn. 2792 und 3175 ist im geltenden Zonenplan der Stadt Thun der Bauzone Arbeiten A zugewiesen oder als Wald festgelegt.

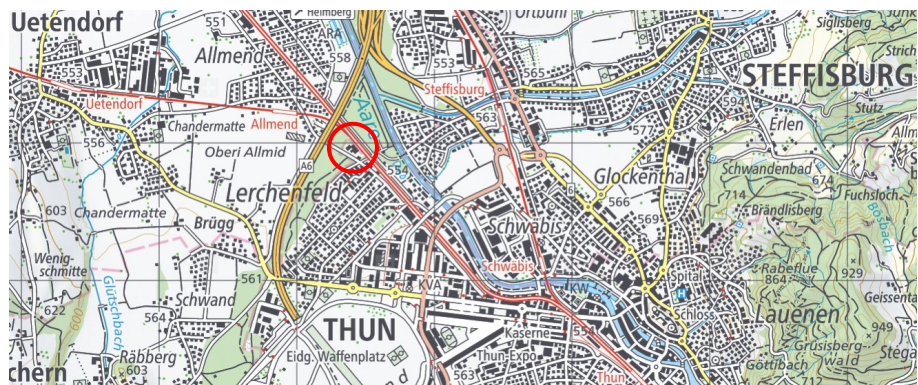


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Standort des Metzgercenters im Lerchenfeld Thun

Das Metzgercenter kann seinen Bedarf an Räumlichkeiten nicht mehr innerhalb der bestehenden Gebäude abdecken. Eine Betriebserweiterung mit zusätzlichen Gebäuden und Anlagen zur Nutzung als Büro, Lager und Kühlraum ist unumgänglich. Die Projektträgerschaft hat deshalb in den vergangenen zwei Jahren ein Erweiterungsprojekt ausgearbeitet.

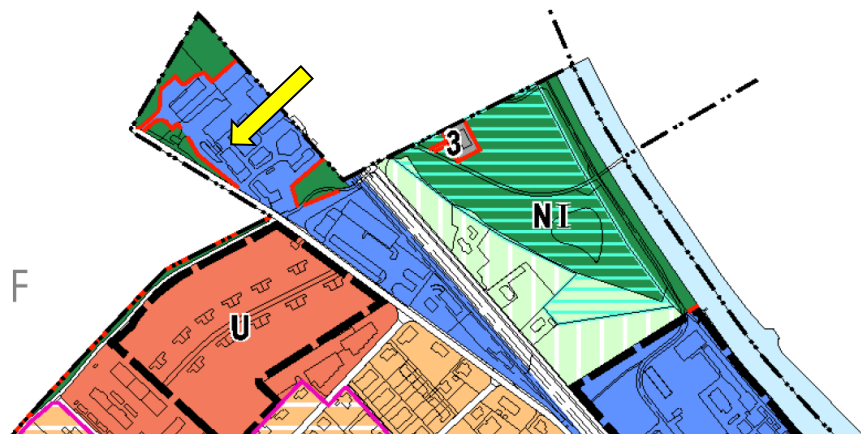


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Stadt Thun mit Planungsgebiet (gelber Pfeil) (blau: Bauzone Arbeiten A; dunkelgrün: Wald; rote Linie: Waldgrenze gemäss Waldfeststellung).

## 1.2 Handlungsbedarf

Der zusätzliche Raumbedarf und die Bestimmungen im übergeordneten Recht zum Tierschutz und der Lebensmittelsicherheit bedingen eine Erweiterung der Betriebs- und Verkehrsflächen in der Arbeitszone im Thuner Lerchenfeld. Die Betriebserweiterung kann am Standort des heutigen Metzgercenters aufgrund betrieblicher Anforderungen zur Trennung von schmutzigen und sauberen Bereichen nur im nördlichen Bereich des Areals vorgenommen werden. Damit die Erweiterung realisiert werden kann, ist eine Einzonung von Waldflächen in die Bauzone nötig. Die Einzonung bedingt damit auch eine Rodung von Waldflächen und eine Rodungsbewilligung.

Im Rahmen umfassender Variantenstudien zu den benötigten Infrastrukturen und den betrieblichen Abläufen hat die Projektträgerschaft unter Einbezug von kantonalen und städtischen Fachstellen ein tragfähiges Erweiterungsprojekt entwickelt. Gegenüber den zuständigen Behörden ging es unter anderem um das Erbringen der detaillierten Nachweise, weshalb die vorgesehene betriebliche Erweiterung der Gesamtanlage nur im nördlichen Bereich des Betriebsareals erfolgen kann und daher eine Waldrodung gemäss Art. 5 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) unumgänglich ist. Im Zuge der Abklärungen konnte die Projektträgerschaft auch die Nachweise zum überwiegenden Interesse und der Standortgebundenheit erbringen. Ebenfalls hat die Projektträgerschaft die Auswirkungen betreffend Gefährdung der Umwelt geprüft und dargelegt sowie den Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigt.

Aufgrund der zahlreich betroffenen Umweltaspekte und insbesondere aufgrund der vorgesehenen Zweckbindung der Einzonungs- resp. Rodungsfläche für die Nutzung als Metzgercenter ist gemäss Planungsamt der Stadt Thun über das gesamte Areal eine Überbauungsordnung (UeO) auszuarbeiten und zu erlassen. Die Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» bezweckt den langfristiger Fortbestand der bestehenden Nutzungen innerhalb der bestehenden Arbeitszone.

## 1.3 Planungsorganisation

Planungsbehörde ist die Stadt Thun. Die Planungsarbeiten wurden mittels Projektleitung und operativer Projektgruppe organisiert. Der Vorsitz wurde durch die Stadtplanerin von Thun wahrgenommen. Die Erarbeitung der UeO erfolgte gemeinsam zwischen der Stadt und der Projektträgerschaft resp. der Grundeigentümerschaft.

Die Projektträgerschaft ist die «Betriebsgenossenschaft Metzgerschaft Berner Oberland» (Thun). Verantwortlich für den Erweiterungsbau ist die «Viktor Burri AG Architekten» (Thun). Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

## 1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

<i>Kantonales Baugesetz und -verordnung</i>	Wichtige Rahmenbedingung bildet das revidierte kantonale Baugesetz und die dazugehörige Bauverordnung (Inkrafttreten: 1. April 2017).
<i>Kantonaler Richtplan und RGSK</i>	Der revidierte kantonale Richtplan (Genehmigung: 4. Mai 2016) und das revidierte Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) der 2. Generation (Genehmigung: 26. April 2017) bilden die Basis für die aktuell laufende Revision der Ortsplanung der Stadt Thun.
<i>Revision der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun</i>	Die Stadt Thun befindet sich aktuell in einem Ortsplanungsrevisionsprozess. Der aktuelle Stand und die Terminplanung des Prozesses sind jederzeit unter <a href="http://www.oprthun.ch">www.oprthun.ch</a> abrufbar.
<i>Strategie Arbeiten im STEK</i>	Mit der Strategie Arbeiten im Stadtentwicklungskonzept Thun (STEK) werden gute Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der heutigen Gewerbe-, Industrie- und Arbeitsnutzungen geschaffen. Reine Arbeitsgebiete sind für emissionsintensive Nutzungen sowie für spezifische Nutzungen wie z. B. das Militär vorgesehen.
<i>Kommunaler Richtplan Energie</i>	Für die Wärmeversorgung sind die Energieträger gemäss überkommunalem Richtplan Energie zu verwenden. Gemäss Massnahme M17 des Richtplans ist Erdgas zu verwenden (Abnehmerverdichtung in bestehendem Erdgasnetz) grundsätzlich die Grundwassernutzung oder ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Thun im Vordergrund.

## 2. Planungsgegenstand

### 2.1 Entstehungsgeschichte



Abbildung 3 Metzgercenter mit Schlachtbetrieb und jeweils eigenständigem Lamm- und Fischbetrieb

Der damalige Schlachthof wurde im Jahr 1953 durch die Stadt Thun als Eigentümerin vom Stadtzentrum an den heutigen Standort ins Lerchenfeld verlegt. Die Genossenschaft der Metzgerschaft konnte im Jahr 1964 im Baurecht ihr erstes Betriebsgebäude einweihen. Im Jahr 1992 wurde die Führung des Schlachthofs von der Stadt Thun an die Metzgerschaft abgegeben und so vor der drohenden Schliessung bewahrt. Ab diesem Zeitpunkt musste die Genossenschaft als Mieterin bereits sämtliche Investitionen selber tätigen. Nach langen Verhandlungen konnte die Metzgerschaft im Jahr 2002 den Schlachthof von der Stadt Thun käuflich erwerben, was zugleich dessen Weiterbestehen sicherte. Heute sind mit dem Metzgercenter mit Schlachthof, dem Lammbetrieb und dem Fischbetrieb drei Unternehmen im Lebensmittelbereich auf dem Areal ansässig.

## 2.2 Bedeutung

Das Thuner Metzgercenter besteht aus den Bereichen Metzgerei mit Schlachthof, Direktverkauf Fleisch und Fisch sowie Metzgereiprodukten. Die Kundschaft des Metzgercenters besteht hauptsächlich aus Landwirtschaftsbetrieben und Metzgereien aus der Region. Bei den Metzgereien handelt es sich um kleine Metzgereien, welche auf den Service des Metzgercenters angewiesen sind (Belieferung mit Fleisch- und Metzgereiprodukten und weitere Lebensmittel). Das Metzgercenter Thun deckt die Grundversorgung des Berner Oberlands ab. Die Tiere kommen aus der Region und gehen - geschlachtet und verarbeitet - in die Region zurück. Neben dem Schlachtbetrieb werden zusätzlich spezielle Fleischwaren wie Lamm, Fisch sowie weitere Lebensmittel-Produkte angekauft, gelagert und ausgeliefert. Somit können die Kleinbetriebe einmalig und effizient beliefert werden. Das Anbieten dieser Produktpalette ist für das Metzgercenter aus wirtschaftlichen Gründen substanziell.

## 2.3 Erweiterung Metzgercenter

Verschiedene Gründe bedingen eine Erweiterung der Betriebsflächen des Metzgercenters Berner Oberland im Thuner Lerchenfeld. Basierend auf einem Variantenvergleich ist der Erweiterungsbau im nördlichen Bereich der beste Standort. Folgende Gründe bedingen eine Erweiterung des Metzgercenters:

- Optimierung der betriebsinternen Abläufe
- Verbesserung der gesetzlichen Vorgaben zum Tierschutz und zur Lebensmittelhygiene (saubere Trennungen schmutzige und saubere Bereiche etc.)
- Erweiterung der Lagerflächen
- Vergrößerung des Sortiments aufgrund der Kundenwünsche
- Sicherung des langfristigen Betriebs
- Optimierung der Parkplatzsituation

Damit der Erweiterungsbau realisiert werden kann, ist eine Einzonung von Wald in die Bauzone nötig. Die Einzonung bedingt eine Rodungsbewilligung.

## 2.4 Standort Neubau

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Ausbaumöglichkeiten geprüft. Der nördlichen Bereich eignet sich aus nachfolgenden Gründen als optimaler Standort (vgl. Kapitel 4).

### **Bereiche «Schlachtung» und «Fleischverarbeitung»**

Die betrieblichen Abläufe sind unter anderem durch die Tierseuchengesetzgebung sowie die lebensmittelpolizeilichen Hygienevorschriften vorgegeben. Diese machen bauliche Erweiterungen des Metzgercenters unumgänglich. Grundsätzlich wird das gesamte Schlachthof-Areal in zwei Bereiche aufgeteilt, in den Bereich «Schlachtung» mit Anlieferung, Schlachthaus und Waschstellen sowie in den Bereich «Fleischverarbeitung» mit Produktion, Lager und Verkauf. Aufgrund der rechtlichen Anforderungen ist neu eine

konsequente Trennung der beiden Bereiche notwendig. Die betriebliche Organisation muss so geregelt werden, dass die Abläufe optimal funktionieren. Die einzelnen Arbeitsschritte müssen getrennt und räumlich immer in Richtung Endprodukt, durchgeführt werden. Momentan ist dieser Betriebsablauf nicht optimal geregelt resp. hält die massgebenden lebensmittelpolizeilichen Vorgaben nicht vollumfänglich ein. Beim neu geplanten Lager- und Kühlbereich sind LKW-Andockstellen geplant, welche bisher nicht vorhanden waren. Somit kann mit der Neuorganisation der Anlieferung und des Abtransports im Bereich «Fleischverarbeitung» die Erschliessung optimal und gesetzeskonform organisiert werden.

### **Fehlende Kühl- und Lagermöglichkeiten**

Dem Metzgercenter fehlen genügend Kühl- und Lagermöglichkeiten. Die entsprechenden Anlagen müssen sich entsprechend dem oben erwähnten zwingenden Arbeitsablauf räumlich am Ende der Betriebskette befinden, damit die Abläufe optimal funktionieren.

### **Büro- und Schulungsräume**

Die bestehenden Büros der Mitarbeitenden sind viel zu klein und müssen ausgebaut werden. Zudem finden im Metzgercenter die überbetrieblichen Kurse der Ausbildung zum Fleischfachmann/Fleischfachfrau statt. Auch diese Schulungsräume sind zu klein. Sie sind am Ende der Betriebskette anzuordnen.

### 3. UeO «Lerchenfeld Nord»

#### 3.1 Grundsätzliches

Mit der Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung und zur Umwelt festgelegt. Die Überbauungsordnung beinhaltet einerseits den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den räumlichen Festlegungen und andererseits die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Für die langfristige Sicherstellung des bestehenden Betriebs ist eine Einzonung von Wald in die Arbeitszone erforderlich. Die eingezonten Flächen liegen auf der Parzelle der Betriebsgenossenschaft Metzgercenter Berner Oberland, welche auch die Bauherrschaft der Betriebserweiterung sein wird.

#### 3.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden die Inhalte der Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften angelehnt.

##### Allgemeines

- |  |  |
|--|--|
| <i>Art. 1 Planungszweck</i>                | Der Planungszweck zeigt, wozu die Überbauungsordnung dient und was mit den räumlichen Festlegungen beabsichtigt wird.  |
| <i>Art. 2 Geltungsbereich</i>              | Der Geltungsbereich der UeO gilt für die Grundstücke Nrn. 2792 und 3175.   |
| <i>Art. 3 Stellung zur Grundordnung</i>    | Für Aspekte, welche nicht in der UeO geregelt werden, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun. Weitere Inhalte, welche den Inhalten der Überbauungsordnung nicht widersprechen, gelten auch innerhalb des Perimeters. |
| <i>Art. 4 Bestandteile</i>                 | Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften sind verbindlich. Der Erläuterungsbericht erläutert die Planung und den Planungsprozess. Die Beilage zum Erläuterungsbericht mit dem Erweiterungsvorhaben dient der Orientierung.                |
| <i>Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes</i> | Artikel 5 regelt, welche Planinhalte verbindlich sind und welche hinweisenden Charakter haben.   |

##### Nutzung und Bebauung

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <i>Art. 6 Art der Nutzung</i>  | Der Baubereich A dient in erster Linie Arbeitsnutzungen im Sinne der Arbeitszone des Baureglements. Darunter fallen Dienstleistungs-, Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen, Verpflegungsbetriebe und Verkaufsräume. Die Nutzung im Bereich mit Nutzungsbeschränkung ist zweckgebunden. Dieser Bereich ist Nutzungen vorbehalten, welche dem Schlachtbetrieb oder der Fleischverarbeitung oder der betrieblich dazugehörenden Erschliessungs- und Parkieranlagen dienen. Der Baubereich B dient der Tierkörpersammelstelle. |
| <i>Art. 7 Mass der Nutzung</i> | Im Baubereich A gilt ein kleiner Grenzabstand von 5.0 m und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 11.0 m. Im Baubereich B gilt eine  |

Fassadenhöhe von 4.0 m. Max. 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ist für Verkauf zugelassen. In den Baubereichen sind aufgrund der Grundwasserschutzzone S3 nur in Absprache mit der zuständigen kantonalen Behörde Untergeschosse und unterirdische Bauten zugelassen.

*Art. 8 Baubereiche und Abstände*

Der Baubereich regelt den mit Gebäuden bebaubaren Bereich. Der Baubereich kann jedoch auch als Verkehrs- und Parkplatzfläche genutzt werden. Zudem erfolgen im Baubereich die Anlieferung und der Güterumschlag.

**Aussenraumgestaltung**

*Art. 9 Gesamterneuerung*

Gesamterneuerungen, die mehrere Gebäude umfassen, erfordern eine Gesamtbetrachtung, müssen zu einer besseren ortsbaulichen Situation führen und eine ansprechende Bau- und Aussenraumgestaltung sicherstellen.

*Art. 10 Fassadengestaltung*

Reflektierende Flächen an der Gebäudehülle sind nicht zugelassen. Zudem sind Reklamen für Eigenwerbung und Namensbeschriftung nur an der Fassade zulässig.

*Art. 11 Grünbereich*

Der Grünbereich ist als Dauergrünland mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu bepflanzen.

*Art. 12 Umgebungsgestaltung*

Unüberbaute und unversiegelte Flächen sind dort wo möglich, naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das Minimum zu beschränken. Die Baumgruppe innerhalb des Perimeters ist geschützt. Bei Fällungen muss für gleichwertigen Ersatz in Absprache mit der städtischen Fachstelle gesorgt werden. Für Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Standortgerecht ist eine Bepflanzung, wenn sie mit einheimischen Arten erfolgt, und wenn auch gleichzeitig berücksichtigt wird, ob der Boden der Pflanzenart entspricht. An den definierten Pflanzbereichen für Hochstammbäume sollen mindestens sieben standortgerechte, einheimische Hochstammbäume als Baumreihe zwischen der Uttigenstrasse und der arealseitigen Verkehrsfläche gepflanzt werden. Diese sollen unter Einbezug ausgewählter bestehender Bäume entlang der Uttigenstrasse eine Baumreihe bilden.

*Art. 13 Einfriedung*

Gebäude, welche durch Nutzungen der Fleischverarbeitung und der Schlachtung von Tieren dienen, müssen eingefriedet werden (z. B. Maschendrahtzaun, Mauer, etc.). Alle drei Lebensmittelbetriebe (Schlachthof, Lammetrieb und Fischbetrieb) sind von der Zutrittsregelung betroffen.

Die Trennung zwischen Verkehrsfläche und Bahntrasse ist mit einer Einfriedung (Zaun, ggf. Teile als Mauer) sicherzustellen.

**Erschliessung**

*Art. 14 Arealerschliessung*

Die Arbeitszone wird über drei Arealzugänge (Zu- und Wegfahrt) erschlossen, welche direkt auf die Uttigenstrasse anschliessen. Durch bauliche Massnahmen (Bordüren, Gestaltungselemente) ist sicherzustellen, dass die Zufahrt über die festgelegten Arealerschliessungen erfolgt. Die heutigen Strassenanschlüsse sind ausreichend. Für die rückwärtige Erschliessung wird ein Korridor ausgeschieden. Der Zugang zur Tierkörpersammelstelle muss jederzeit (24 Stunden am Tag) gewährleistet sein und erfolgt von der Uttigenstrasse her.

*Art. 15  
Verkehrsfläche* Die Verkehrsfläche umfasst Erschliessungs- und Parkierungsflächen für arealinterne Verkehrswege, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Güterumschlag etc. innerhalb der Arbeitszone. Untergeschosse sind unter Beachtung der Vorgaben von kantonalen Behörden zulässig. Im Bereich der Waldbaulinie (das heisst, zwischen Waldgrenze und Waldbaulinie) sind unterirdische Bauten jedoch nicht zugelassen.

*Art. 16  
Parkierung* Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge können innerhalb der Verkehrsfläche oder in den Baubereichen erstellt werden. Für den Schlacht- und Metzgereibetrieb werden 40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt.

### **Umwelt**

*Art. 17  
Abwasserentsorgung* Die UeO liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassung Lerchenfeld. Unter der Berücksichtigung der Besitzstandswahrung ist ein Weiterbetrieb innerhalb der Schutzzone S3 im bereits bestehenden Rahmen und unter der Beachtung von Auflagen zulässig. Die Liegenschaftsentwässerung erfolgt im Mischsystem. Arealinterne Vor- und Umschlagsplätze müssen mit dichten und versiegelten Belägen und Randabschlüssen versehen werden.

*Art. 18  
Geruch* Die Geruchimmissionen bewegen sich im Rahmen der zulässigen Werte. Sollten übermässige Immissionen entstehen, so sind diese mit betrieblichen oder baulichen Massnahmen wie z. B. Lüftungs- und Filteranlagen zu verringern.

*Art. 19 Lärm* Ein Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. In der Bauzone Arbeiten gelten für die Empfindlichkeitsstufe IV.

*Art. 20 Energie* Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Detaillierte Energiebestimmungen werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Thun und der Metzgerschaft geregelt.

*Art. 21 Ersatzmassnahmen* Der Eingriff in die geschützte Waldgesellschaft erfordert eine ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahme in einem ähnlichen Lebensraum (vorzugsweise in unmittelbarer Umgebung).

Die weiteren Bestimmungen beinhalten Bestimmungen zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, beispielsweise für Erschliessung, Infrastruktur, Bau und Unterhalt. Zudem wird das Inkrafttreten der Überbauungsordnung festgelegt.

## 4. Rodung

### 4.1 Rodungsvoraussetzungen

Die Erweiterung des Metzgercenters bedarf einer Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Waldgesetz (WaG; SR 921.0). Eine Rodungsbewilligung darf nach Art. 5 Abs. 2 WaG nur erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Bedarfsnachweis / überwiegendes Interesse
- b) Standortgebundenheit
- c) Raumplanerische Voraussetzungen
- d) Gefährdung der Umwelt
- e) Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes

### 4.2 Bedarfsnachweis / überwiegendes Interesse

#### 4.2.1 Bedarfsnachweis

##### Bestehende Räume

Der Schlachtbetrieb verfügt aktuell über eine Fläche von 828 m<sup>2</sup>. Das Metzgercenter verfügt über eine Fläche von 1'386 m<sup>2</sup>, davon Produktion 259 m<sup>2</sup>, Verkauf 223 m<sup>2</sup>, Lager 715 m<sup>2</sup>, Büro 79 m<sup>2</sup> und Übriges (An- Auslieferung) 110 m<sup>2</sup>. Der Lammbetrieb weist aktuell 573 m<sup>2</sup> aus, der Fischbetrieb 458 m<sup>2</sup>. Diese beiden Betriebe weisen keinen Erweiterungsbedarf aus. Die einzelnen Räumlichkeiten können der Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» (Seite 5 und 6) entnommen werden.

##### Neue Räume

Die neuen Räume sollen aus betrieblichen, technischen und gesetzlichen Gründen erweitert werden. Die Raumerweiterungen werden in vier Aspekte gegliedert: Hygiene, Sicherheit, Lagerkapazität, Personal und Schulung.

##### *Hygiene*

Um den aktuellen und künftigen gesetzlichen Hygieneauflagen gerecht zu werden, müssen die Konfliktzonen (vgl. Kapitel 5.5 und Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 7 und 8) beseitigt werden. Dies erfordert eine neue Raumeinteilung und -erweiterung.

##### *Sicherheit*

Die Produkt- und Arbeitssicherheit hat im Betrieb die grösste Priorität. Um diese zu optimieren, müssen die Konfliktzonen beseitigt werden. Auch dies verlangt eine neue Raumeinteilung und -erweiterung.

##### *Lagerkapazität*

Die Lagerkapazität ist zurzeit ausgeschöpft und unbefriedigend. Eine fachgerechte Lagerung der Waren ist nur beschränkt möglich. Um künftig die Zustände zu verbessern, muss die Lagerkapazität erweitert werden.

Die bestehenden Räumlichkeiten erlauben kein sicheres und fachgerechtes Lagern der Ware. Wegen Platzmangel wird die Kühlkette während der Warenannahme zu lange unterbrochen. Handelswaren stehen wegen Platzmangel in den Gängen sowie im Verkaufsladen oder müssen mehrfach

umverteilt werden. Dies erschwert ein effizientes Arbeiten bei der Warenannahme sowie der Warenbereitstellung. Die Nachfrage nach mehr Produktauswahl und -menge steigt. Um unter anderem die Nachfrage zu decken, muss die Lagerfläche erweitert werden, damit nicht wöchentlich nachgeliefert werden muss. Die neuen Lagerflächen werden in drei Hauptgruppen (Kühlraum, Trockenraum und Raumtemperatur unterteilt und benötigen jeweils eine An- und Auslieferung).

#### *Personal*

Das Metzgercenter-Personal besteht aus zwei Abteilungen: Kunden / Administration und Produktion. Teile des Personals für Produktion sind zusätzlich für den Schlachtbetrieb im Einsatz. Um künftig den Konflikt, welches sich aufgrund der gemeinsamen Garderobe für Schlachtpersonals und Metzgercenter-Personals ergibt, zu beseitigen, muss die gemeinsame Garderobe erweitert resp. getrennt werden. Zusätzlich muss eine Geschlechtertrennung gewährleistet sein. Dies alles erfordert eine Raumerweiterung im Neubau.

Die Platzverhältnisse für das Kunden- und Administrations-Personal sind ungenügend. Demzufolge wird eine Raumerweiterung benötigt. Um die Konflikte zu vermeiden, muss die Abteilung Kunden / Administration an einem anderen Ort positioniert werden. Das neue Büro für Verkauf wird im neuen Obergeschoss geplant (siehe Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 11).

Die beiden Personalabteilungen des Metzgercenters teilen sich den kleinen Pausenraum mit dem Metzgercenter-Kunden-Empfang. Dies ist für das Personal sowie für die Kunden eine unbefriedigende Situation und führt dazu, dass das Personal den Pausenraum meidet. Durch eine Raumerweiterung und die neue Positionierung des Pausenraums werden die Gemeinschaft sowie die Erholung gefördert (siehe Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 11).

#### *Schulung*

Das gesamte Personal (65 beschäftigte Personen im Lamm-, Fisch-, Schlachtbetrieb und Metzgercenter) wird bereits heute im Bereich der Lebensmittelkontrolle intern geschult. Ebenfalls finden die Kurse der Auszubildenden Fleischfachmann/-frau statt. Die Auszubildenden reisen aus der ganzen Schweiz an. Eigentliche Schulungsräume existieren jedoch nicht und müssen demzufolge im Neubau erstellt werden (siehe Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 11).

#### *Parkplatzbedarf*

Heute bestehen an verschiedenen Standorten innerhalb des Betriebsgeländes oberirdische, offene Personal- und Kundenparkplätze. Diese sind heute knapp bemessen. Auf dem Betriebsgelände ist der Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen vorhanden. Mit der Rodung können die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Parkplatzsituation optimiert und konzentriert werden kann. Der umfassende Bedarfs- und Standortnachweis für die Abstellplätze ist im Anhang 1 zu finden.

#### **4.2.2 Überwiegendes Interesse**

Das Interesse an der Einhaltung der Hygienevorschriften, an zusätzlichem Lagerbedarf, Schulungsräumen, zeitgemässen Räumlichkeiten für das Personal und genügend Verkehrs- und Parkierungsflächen überwiegt im vorliegenden Fall voraussichtlich das Interesse an der Walderhaltung.

### 4.3 Standortgebundenheit

Für die Standortwahl des Neubaus wurden sechs Varianten untersucht. Der Ablauf Schlachtung, Veredelung, Lagerung und Verkauf ist grundsätzlich gegeben, was eine Einschränkung für die Ausbaumöglichkeiten des Metzgercenters bedeutet. Zudem sind weitere Gewerbebetriebe auf dem Areal angesiedelt, welche die Ausbauvarianten einschränken. Eine weitere Bedingung ist, dass der laufende Betrieb jederzeit aufrecht zu erhalten ist. Mit einer Aufstockung liesse sich zwar eine Rodung vermeiden, jedoch müsste der Betrieb vorübergehend eingestellt werden. Aufgrund der nachfolgenden Bewertung und Beurteilung der Varianten gilt der Neubau am Standort 6 als standortgebunden.



Abbildung 4 Standortvarianten für den Erweiterungsneubau des Metzgercenters

Die Standorte wurden anhand der zwingend positiv zu beurteilenden Kriterien bewertet:

Kriterien	V1	V2	V3	V4	V5	V6
Mitarbeiterströme (Konfliktzonen)	-	-	-	-	-	+
Warenströme (kurze interne Wege)	-	-	-	+	-	+
Kundenströme (An- und Auslieferung)	-	-	+	+	-	+
Betriebsfortführung während Bauzeit	-	+	+	-	+	+

Tabelle 5 Bewertung der Kriterien

Standort	Beurteilung
V1	Ein Erweiterungsbau auf der bestehenden Anlieferungsfläche des Schlachtbetriebs kann nicht umgesetzt werden, da dadurch der Betriebsablauf von der «Schlachtung» zu «Fleischverarbeitung» des ganzen Betriebs auf den Kopf gestellt würde. Ein Neubau auf dieser

Fläche ist unrealistisch. Der ganze Betrieb wäre während der Bauzeit eingestellt und demzufolge existenzgefährdet.

V2	Die Erstellung an diesem Standort verschlechtert die internen Betriebsabläufe noch stärker als die Variante 1. Zudem ist ein Teil der Fläche durch die bestehende Trafostation belegt. Ein Neubau mit den geplanten Nutzungen ist an diesem Standort nicht möglich.
V3	Auch an diesem Standort ist der gesetzlich vorgeschriebene Betriebsablauf nicht gewährleistet. Die Lebensmittel müssten innerhalb des Areals mehrmals transportiert werden. Dies würde einem optimierten Betriebsablauf sowie den hygienischen Auflagen widersprechen.
V4	Mit einer Aufstockung auf dem bestehenden Metzgercenter könnten die Konfliktzonen (A, B und C, vgl. 5.5.1) nicht beseitigt werden. Die neuen Bedürfnisse und Anforderungen an die Betriebserweiterung werden durch eine Aufstockung nur bedingt erfüllt. Der Betrieb wäre während der Bauzeit kaum möglich, da die hygienischen Auflagen nicht erfüllt werden könnten.
V5	Variante 5 beinhaltet die benötigten Räumlichkeiten an einem externen Standort unterzubringen. Auch mit dieser Variante können die zwingenden Kriterien nicht erfüllt werden. Die Betriebsfortführung am bestehenden Standort ist für das Berner Oberland sowie für die Umgebung Thun von regionaler Bedeutung. Diese Variante wird deshalb nicht als zielführend beurteilt.
V6	Bei diesem Standort können alle Kriterien positiv beurteilt werden. Der Betriebsablauf kann optimiert und die Konfliktzonen behoben werden. Die Mitarbeiter-, Waren- und Kundenströme können mit einem Neubau an diesem Standort auf idealer Weise entflechtet und verbessert werden. Auch kann die An- und Auslieferung bestmöglich gestaltet werden.

Tabelle 6 Standortbeurteilung der Neubau-Varianten

#### 4.4 Raumplanerische Voraussetzungen

Mit dem festgelegten Baubereich in der Überbauungsordnung werden die raumplanerischen Voraussetzungen für den Neubau erfüllt. In den Vorschriften wird insbesondere die Zweckbindung der Rodungsfläche an das Metzgercenter sichergestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass bei einer allfälligen Aufgabe des Metzger- und Schlachtbetriebs, die Erweiterung der Bauzone nicht für andere Zwecke genutzt wird.

#### 4.5 Gefährdung der Umwelt

Die Rodung selbst führt nicht zu einer bedeutenden Gefährdung der Umwelt. Beim Bau von zusätzlichen Bauten und Anlagen sowie deren Betrieb sind die Anliegen des Grundwasserschutzes zu beachten (Schutzzone S3).

#### 4.6 Natur- und Landschaftsschutz

Auf der Rodungsfläche beim Neubau kommen gemäss Expertise «Natur- und Landschaftsschutz» geschützte Lebensräume (Eschen Hartholz-

Auenwald, Ausprägung Zweiblatt-Eschenmischwald auf Auenböden) und eine geschützte Art vor (Zimtröse). Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Ersatzpflicht wird in Kapitel 5.6 erläutert.

#### 4.7 Rodung und Ersatzaufforstungsfläche

Er erfolgt somit eine Rodung für die Erweiterung (Neubau) des Metzgercenters von 2'338 m<sup>2</sup>. Für die Erweiterung wurden sechs Varianten geprüft. Betriebliche und hygienische Abläufe führen dazu, dass der Ausbau ausschliesslich im Bereich des bestehenden Waldes ausgeführt werden kann. Aus diesen Gründen ist die Erweiterung negativ standortgebunden.

Für die Rodungsflächen konnten in der politischen Gemeinde Unterlangenegg in Absprache mit dem Revierförster des Staatsforstbetriebs und den Gemeindebehörden Ersatzaufforstungsflächen gefunden werden. Das aufzuforstende Gebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Zug/Rotache. Gemäss Art. 19 des Baureglements der Gemeinde Unterlangenegg dürfen die Landschaftsschutzgebiete land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Die Aufforstung der Fläche wird durch den Gemeinderat Unterlangenegg (Beschluss am 19.12.2018) und das Amt für Wald des Kantons Bern gutgeheissen. Zur Sicherstellung der Aufforstung wurde zwischen der Metzgerschaft und dem Staatsforstbetrieb eine Vereinbarung unterzeichnet.

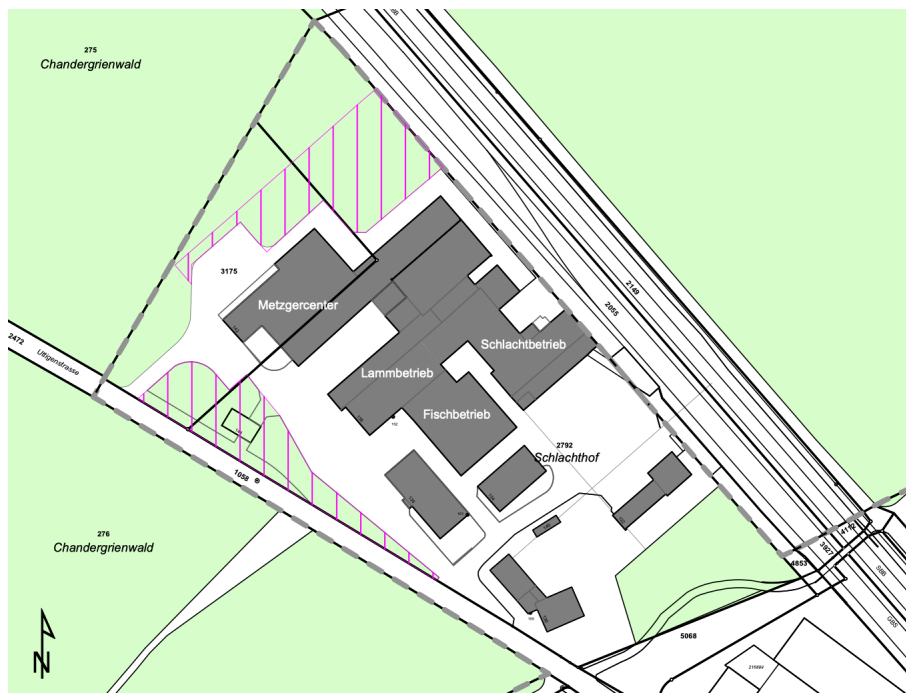


Abbildung 7 Rodungsflächen (2'338 m<sup>2</sup>)

## 5. Planerische Beurteilung

### 5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

*Kantonaler Richtplan  
und RGSK*

Die vorliegende Planung ermöglicht den langfristigen Fortbestand der bestehenden Betriebe des Metzgercenters Berner Oberland in der Arbeitszone im Lerchenfeld der Stadt Thun. Sie schafft die Voraussetzungen für die Betriebserweiterung, welche aus Gründen des übergeordneten Rechts zwingend vorgenommen werden muss. Es befinden sich weder im kantonalen Richtplan noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation raumrelevante Aussagen, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

*Strategie  
Stadtentwicklung*

Die Planung stimmt überein mit der Strategie Stadtentwicklung des Gemeinderates der Stadt Thun. Insbesondere entspricht sie der Teilstrategie 3 «Wirtschaftsstandort und Wertschöpfung stärken».

### 5.2 Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Entwicklung der Arbeitszonen wird schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), strategischen Arbeitszonen (SAZ) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) gelenkt. Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten. Bei der vorliegenden Einzonung von Wald in die Arbeitszone handelt es sich um eine Einzonung von lokaler und untergeordneter Bedeutung.

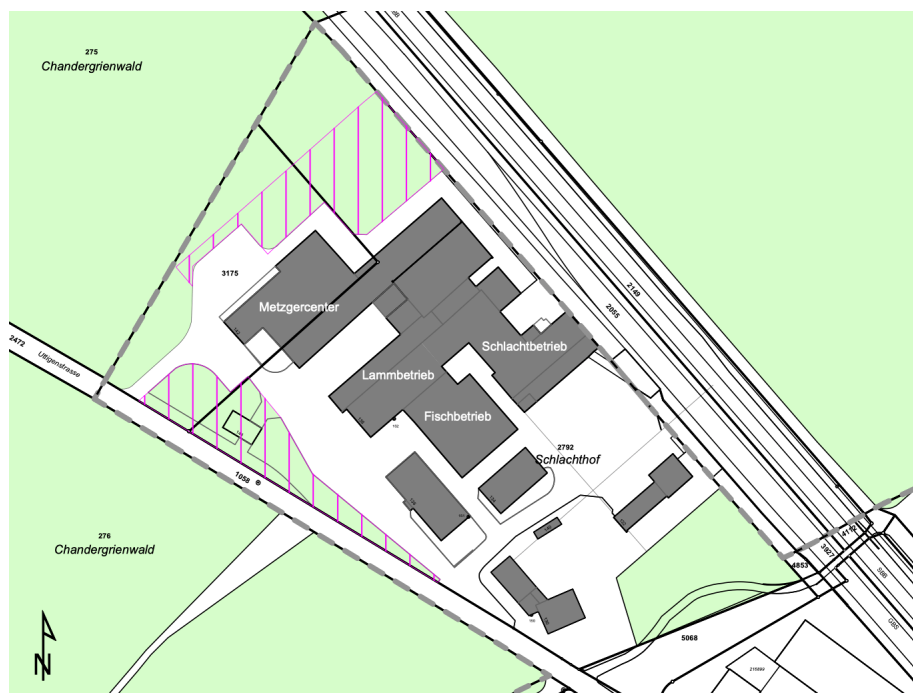


Abbildung 8 Einzonungsflächen von lokaler Bedeutung

Bei Einzonungen von lokaler Bedeutung sind gemäss Massnahme A\_05 des kantonalen Richtplans folgende Kriterien besonders darzustellen:

- Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung?
- Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung «auf Vorrat»)?
- Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?

Die Betriebserweiterung (Einzonung um rund 1'300 m<sup>2</sup>) ist wie vorangehend erwähnt, von untergeordneter Bedeutung. Die Fläche der geltenden Arbeitszone im UeO Perimeter beträgt insgesamt 11'200 m<sup>2</sup>. Die Betriebserweiterung entspricht damit ca. 11 %. Der Bedarf an zusätzlicher Bauzone ist ausgewiesen (vgl. Kapitel 4.2). Die Realisierung resp. die Betriebserweiterung ist dringlich, das heisst, es wird keine Einzonung auf Vorrat geschaffen. Sobald die planerischen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung erfüllt sind, wird die Bauherrschaft ein Baugesuch für das Erweiterungsvorhaben einreichen. Die eingezonten Flächen sind im Grundeigentum der Betriebsgenossenschaft Metzgercenter Berner Oberland, welche auch die Bauherrschaft der Betriebserweiterung sein wird. Dadurch ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit gewährleistet.

Aufgrund der Standortgebundenheit (vgl. Kapitel 4.3) kann die Arbeitszone nicht an einem anderen Standort realisiert werden. Standortalternativen innerhalb des Areales wurden geprüft und bewertet. Auch die Realisierung des Vorhabens an einem externer Standort wurde in Betracht gezogen, jedoch negativ beurteilt. Bei der vorliegenden Einzonung der Arbeitszone können sodann obenstehende Kriterien eingehalten werden.

## **5.3 Wald**

### **5.3.1 Rodung**

Beim zu rodenden Wald handelt es sich um einen Zweiblatt- Eschenmischwald auf Auenböden. Obwohl das Waldareal von verschiedenen Verkehrsträgern (Bahnstrecke im Norden, A6 im Westen, Gemeindestrasse im Süden) umgeben ist, hat es eine massgebende ökologische Funktion. Mit der Ersatzaufforstungsfläche kann jedoch ein gleichwertiger Ersatz gewährleistet werden.

### **5.3.2 Waldabstand**

Das Eidgenössische Waldgesetz gibt vor, dass Bauten einen bestimmten Abstand zum Waldrand einhalten müssen. Im Kanton Bern beträgt dieser Abstand mindestens 30 Meter. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter mit einer Ausnahmegewilligung unterschritten werden.

Diese besonderen Verhältnisse werden in der vorliegenden Überbauungsordnung geltend gemacht. Der Waldabstand für Gebäude wird mit Wald-Baulinien festgelegt. Für den Erlass der Überbauungsordnung kann gemäss kantonalem Amt für Wald mittels der Wald-Baulinie eine Ausnahme für Bauten in Waldnähe in Aussicht gestellt werden.

## 5.4 Gewässerschutz

### 5.4.1 Grundwasserschutz

Der gesamte Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassung Lerchenfeld der Wasserversorgung Energie Thun AG (RRB Nr. 3462 vom 4. September 1985).

Gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV; Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 Bst. a und i) sind in der Zone S3 unter anderem industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sowie Betriebsanlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten mit mehr als 2000 l Nutzvolumen, nicht zulässig.

Rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen wie das Metzgercenter werden indessen in ihrem Bestand von Art. 3 BauG geschützt (Besitzstandsgarantie). Sie dürfen gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

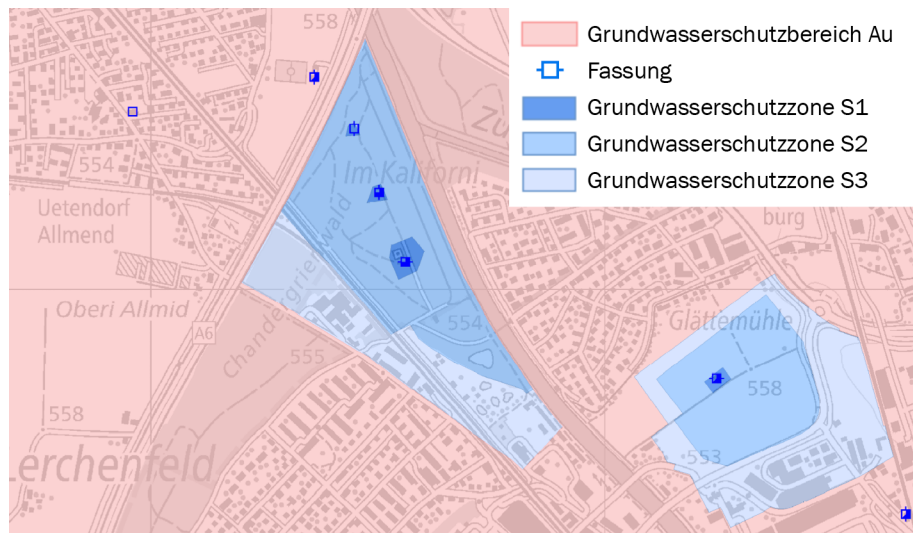


Abbildung 9 Fassungen mit Grundwasserschutz-zonen

Die Erweiterung des Metzgercenters sieht Kühl-, Lager- und Büroräumlichkeiten vor. Sie beinhaltet keine Erhöhung der allgemeinen Kapazitäten des Metzgercenters oder des Schlachthofs im Besonderen. Das heisst, mit der Erweiterung des Metzgercenters sind keine zusätzliche Gefahren für das Grundwasser verbunden. Es werden auch keine wassergefährdenden Flüssigkeiten neu gelagert. Der Kühlraum wird mit einem gasförmigen Kältemittel gekühlt, welches nicht ins Grundwasser gelangen kann. Die geplante Erweiterung ist somit rein räumlicher Art und führt zu keiner zusätzlichen Grundwassergefährdung. Deshalb liegt keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor.

Der Bau von zusätzlichen Untergeschossen und unterirdischen Bauten richtet sich nach den Vorgaben des zuständigen kantonalen Fachamtes (Amt für Wasser und Abfall). Gemäss Aussagen des kantonalen Fachamtes sind Massnahmen zum Schutz des Grundwassers gemäss hydrogeologischem

Gutachten Massnahmen in der Überbauungsordnung verbindlich festzulegen. Die Kote des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden.

#### **5.4.2 Liegenschaftsentwässerung**

Im Rahmen eines Bauprojektes muss die Liegenschaftsentwässerung des gesamten Areals überprüft und allenfalls saniert werden. Eine Gewässerschutzbewilligung für ein Bauprojekt kann in Aussicht gestellt werden, wenn die geforderte Überprüfung und Sanierung der gesamten Liegenschaftsentwässerung abgeschlossen ist (Art. 6 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991).

#### **5.4.3 Industrie und Gewerbe**

Pro Jahr werden zur Reinigung des Betriebes ca. 3000 kg Reinigungs- und Desinfektionsmittel eingesetzt. Die durchschnittliche Lagermenge beträgt ca. 150-250 kg. Diese werden in Bidons à 5-23 kg angeliefert. Wassergefährdende Flüssigkeiten müssen in Auffangwannen gelagert werden. Die neu zu erstellenden Vor- und Umschlagplätze sind mit einem dichten Belag und Randbordüren zu versehen. Das Regenabwasser dieser Flächen ist über ausreichend dimensionierte Schlammstammler mit Tauchbögen in die Mischwasserleitung einzuleiten. Es darf nicht versickert werden. Diese Vorgaben wurden in den Überbauungsvorschriften aufgenommen.

### **5.5 Lebensmittelsicherheit**

#### **5.5.1 Konflikte mit der Lebensmittelgesetzgebung**

Aktuell werden die Vorschriften der Hygieneverordnung, der Lebensmittelverordnung und der Gebrauchsgegenständeverordnung nicht eingehalten.

Zurzeit bestehen verschiedene Konfliktzonen, welche grundsätzlich nicht der Lebensmittelgesetzgebung entsprechen (siehe Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 7 und 8). Die Konflikte können mit dem Neubau am geplanten Standort gelöst werden. Für die Lebensmittelsicherheit ist das kantonale Laboratorium zuständig.

Konflikt A: Aktuell bestehen für sämtliche Mitarbeitende des Schlachthofs und des Metzgercenters gemeinsame Garderoben. Das heisst, die Mitarbeitenden kreuzen auf ihren Wegen zu den Garderoben Bereiche, welche einerseits nur für das Schlachtpersonal oder andererseits nur für das Metzgercenter-Personal zugänglich sein sollten. Zur Lösung dieses Konflikts sind separate Garderoben pro Bereich auszuweisen und die Bereiche so zu gestalten, dass eine klare Trennung der Bereiche «Fleischverarbeitung» und «Schlachtung» erfolgen kann.

Konflikt B: Die An- und Auslieferung der Waren erfolgt heute durch die Zerlegerei und nicht direkt vom Lager aus. Das bedeutet, dass für die An- und Auslieferung Räume gequert werden müssen, welche nur vom Personal der «Fleischverarbeitung» (Metzgercenter) betreten werden dürfte.

Konflikt C: Die heute sehr zentrale und kleine An- und Auslieferung ist gleichzeitig der Zugang für Kunden. Konkret bedeutet dies, dass Kunden

durch die An- und Auslieferung in Bereiche gelangen können, wo dies aus lebensmittel- resp. hygienischen Gründen nicht zulässig ist.

### 5.5.2 Umzäunung des Areales

Aufgrund der vielfältigen Nutzungen – neben den Lebensmittelbetrieben sind die Tierkörpersammelstelle, ein Malerbetrieb, eine Restaurant und ein Wohngebäude auf dem Areal – ist eine Umzäunung des gesamten Areals kaum umsetzbar. Im Gesamtperimeter sind zu viele Kunden, Mitarbeitende, An- und Auslieferer unterwegs, sodass eine Zutrittskontrolle aufwändig und kaum angemessen umsetzbar wäre.

Das Metzgercenter ist für den Zutritt zu den eigenen Gebäuden und Anlagen selbst verantwortlich. Dies kann durch von aussen geschlossene Zutrittstüren erfolgen. Eine Zutrittskontrolle resp. Umzäunung des Areales der Schlachttierannahme ist hingegen wichtig. Einerseits ist es eine seuchenpolizeiliche Massnahme, welche den Zugang durch fremde Fahrzeuge und Personen unterbindet und somit eine allfällige Seuchenverbreitung schmälert. Zudem wird ein Ausbüxen der Tiere aus dem Areal verhindert. Durch den Zaun wird zudem der Arealzutritt für nicht autorisierte Personen erschwert. Diese Gründe führen dazu, dass eine Umzäunung der Schlachttierannahme zweckmässig ist. Höhe, Art und Material des Zaunes sind gesetzlich nicht vorgeschrieben und richten sich nach der Absprache mit den zuständigen Behörden.

## 5.6 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz

### 5.6.1 Rodung

Als Beilage zum Rodungsgesuch hat das Ingenieurbüro Bächtold & Moor AG, Bern, den Bericht «Expertise Natur- und Landschaftsschutz» vom 27. Juli 2017 erstellt. Die Rodung bzw. der technische Eingriff nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG), sind nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die Kriterien «Standortgebundenheit» und «Überwiegendes Bedürfnis» für das Projekt erfüllt sind. Dieser Nachweis ist erfüllt (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3).

Aufgrund der für das Projekt benötigten Rodungsfläche und deren ökologischen Qualität besteht für die Rodungsfläche auf drei Ebenen Ersatzpflicht:

- Realersatz (Wiederaufforstung) bzw. gleichwertige Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutz gemäss Art. 7 WaG
- Ersatzpflicht für einen Eingriff in einen nach NHV geschützten Lebensraum gemäss Art. 14 NHV: Eschen Hartholz- Auenwald (Fraxinion) in der Ausprägung eines Zweiblatt-Eschenmischwald auf Auenböden (Ulmo-Fraxinetum listeretosum)
- Ersatzpflicht bzw. Schutzmassnahme zum Erhalt für einen Eingriff an einer geschützten Art gemäss Art. 14 NHV: Zimtrose (*Rosa majalis*) Gefährdungstatus Rote Liste VU (gefährdet, hohes Risiko des Aussterbens in der Natur in unmittelbarer Zukunft).

Für die unvermeidliche Beeinträchtigung der gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützten Arten und Lebensräume wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für angemessenen im Sinne von ökologisch gleichwertigem Ersatz gesorgt. Um die Forderung nach ökologisch gleichwertigem Ersatz zu erfüllen, werden Aufwertungsmassnahmen möglichst im gleichen Lebensraumtyp ergriffen.

Anzustrebende Ersatzmassnahmen für den Eingriff in den Eschen Hartholz-Auenwald sind daher:

- Wiederherstellung von Auenwald durch Umwandlung standortsfremder Waldbestände auf ehemaligen Auenböden
- Revitalisierung von Waldgewässern mit Wiederherstellung auenwaldähnlicher Uferbestockung

Alternativ werden allgemeine Aufwertungsmassnahmen geprüft, zum Beispiel

- Schaffung und Pflege stufiger Waldränder
- Schaffung ökologischer Verbundsysteme ausserhalb von Siedlungen (z.B. Feldgehölz, Hecken, Ufergehölz)
- Artenförderungsmassnahmen durch Lebensraumaufwertungen

Die ökologische Gleichwertigkeit wird im Rahmen des Bauprojekts mittels Lebensraumbilanzierung gemäss der Arbeitshilfe "Bewertung für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume, BAFU, 2017" nachgewiesen.

Geschützte und gefährdete Arten werden vor Baubeginn aus der Eingriffsfläche entfernt und an einen geeigneten Ersatzstandort gepflanzt / freigelassen. Arten, bei welchen geringe Erfolgsaussichten auf ihr Überleben bestehen, werden z.B. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

### **5.6.2 Aussenraumgestaltung**

Unbebaute unversiegelte Flächen sind dort wo möglich, naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken. Für die Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet. Invasive Neophyten werden im gesamten Perimeter bekämpft und sachgerecht entsorgt.

Die im Überbauungsplan gekennzeichnete Baumgruppe ist geschützt. Bei ihrem Abgang sind die Bäume in Absprache mit der städtischen Fachstelle gleichwertig zu ersetzen.

An den im Überbauungsplan definierten Standorten (Pflanzbereiche Hochstammbäume) sind mind. 7 einheimische und standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Die exakte Lage dieser Bäume wird im entsprechenden Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Bestehende Bäume werden, wo möglich stehen gelassen und mit neuen Bäumen ergänzt. Zudem werden im Bereich der Tierkörpersammelstelle in Abstimmung mit dem Verkehrs- und Parkierungskonzept zwei Grünbereich ausgeschieden (vgl. nachfolgende Abbildung).



*Sichtverhältnisse an Knoten*

Für die Verkehrsknoten bei den Zu- und Wegfahrten wurden die Sichtverhältnisse anhand der VSS Norm 640 273a überprüft. Das Sichtfeld der ausfahrenden Fahrzeuge ist von allen Hindernissen frei zu halten, welche ein Motorfahrzeug oder ein Fahrrad verdecken könnten. Das Sichtfeld des ausfahrenden Motorfahrzeugs soll zwischen 0.6m und 3.0m über Boden hindernisfrei sein. Auf der Uttigenstrasse gilt im Bereich der Zu- und Wegfahrten Tempo 30. Die Sichertverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge sind für die drei Zu- und Wegfahrten nachgewiesen.

*An- und Auslieferung Metzgercenter*

Mit der Erweiterung des Metzgercenters im nördlichen Bereich des Areals kann die An- und Auslieferung der Fleischwaren optimiert vorgenommen werden (siehe Beilage «Pläne Erweiterungsvorhaben» Seite 14).

*Parkierung*

Heute bestehen an verschiedenen Standorten innerhalb des Betriebsgeländes oberirdische, offene Personal- und Kundenparkplätze. Diese sind heute knapp bemessen. Mit dem geplanten Neubau kann die Parkplatzsituation optimiert und konzentriert werden. Nach Bauverordnung ergibt sich eine Bandbreite der Anzahl erforderlichen Abstellplätze von 40 bis 62 Parkplätzen. Mit dem geplanten Vorhaben ist die Erstellung von gesamthaft 40 Abstellplätzen vorgesehen. In Bezug auf den Bedarf kann zusammengefasst festgehalten werden:

- Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung
- Gemäss Projekt soll das absolute Minimum an Abstellplätzen realisiert werden.
- Die Mitarbeitenden sind in Bezug auf den frühen Arbeitsbeginn resp. das späte Arbeitsende auf Parkplätze angewiesen.
- Die vorliegende Konzeption sieht eine flächensparende und effiziente Anordnung der Abstellplätze vor.

Im Rahmen des Bauprojekts «Erweiterung Metzgercenter» werden die Parkplätze für Motorfahrzeuge nachgewiesen. Die Anzahl Parkplätze liegt beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung. Der umfassende Bedarfs- und Standortnachweis für die Abstellplätze ist im Anhang 1 zu finden.

*Verkehrsaufkommen*

Das Metzgercenter hat 65 Beschäftigte, welche häufig unregelmässige Arbeitszeiten haben. Mit der Erweiterung des Metzgercenters werden keine weiteren Arbeitsplätze resp. Nutzungen geschaffen, welche zusätzliche Fahrten generieren.

	<b>Beschäftigte (B)</b>	<b>Kunden (K)</b>	<b>Anlieferung</b>	<b>Wohnungen (Whg)</b>	<b>Weitere Nutzungen</b>	<b>Total</b>
<b>Anzahl</b>	65	30		2		
<b>Parkplätze (PP) pro Einheit</b>	0.5 PP/B	0.5 PP/K		1.5 PP/Whg		
<b>Parkplätze</b>	33 PP	15 PP		3 PP	7 PP	<b>58 PP</b>
<b>Fahrten am Tag (F/d) pro PP</b>	4 F/d	6 F/d		3 F/d	6 F/d	
<b>Fahrten pro Tag</b>	132 F/d	90 F/d	30 F/d	6 F/d	42 F/d	<b>300 F/d</b>

Tabelle 11 Abschätzung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Überbauungsordnung

Täglich werden künftig rund 15 Lastwagen-Fahrten (3,5 bis 40 Tonnen) generiert (je nach Bestellungen und Saison), welche 30 Fahrten generieren. Durch die mit dem Neubau erweiterten Lagerungsmöglichkeiten kann die Zahl der Anlieferungen um einen Drittel reduziert werden.

Das Verkehrsaufkommen kann deshalb insgesamt auf rund 300 Fahrten abgeschätzt werden. Die Kapazität des umliegenden Strassennetzes kann als ausreichend beurteilt werden, um den durch die Nutzungen generierte Verkehr aufzunehmen.

#### Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle Thun, Lerchenfeld (Linie 4) liegt rund 500 m (Fussdistanz 5-7 Minuten), die nächste Bahnhaltstelle Uetendorf ca. 600 m entfernt. Die Erschliessungsvoraussetzungen genügen mit der ÖV-Güteklasse D den übergeordneten Vorgaben. Der Betrieb hat variable Betriebs- und Arbeitszeiten mit meist frühem Arbeitsbeginn (04.00 bis 05.00 Uhr) oder spätem Arbeitsende, jedoch kein Schichtbetrieb. Dies erschwert die Anreise der Mitarbeiteten mit dem öffentlichen Verkehr.

#### Mobilität

Das Metzgercenter fördert die nachhaltige Mobilität. Als Mobilitätsmanagementmassnahme wird den Mitarbeitenden eine Tankstelle für Elektro-Fahrzeuge sowie ein Elektro-Bike auf dem Gelände zur Verfügung gestellt.

## 5.8 Störfallvorsorge

Gemäss ABC-Konsultationskataster liegt die Überbauungsordnung innerhalb des Konsultationsbereichs von Eisenbahnanlagen (Bahnstrecke Bern - Thun) im Geltungsbereich der eidg. Störfallverordnung (StfV). Technische Risiken, die von der Bahnlinie ausgehen, sind im Sinne der Störfallvorsorge gering zu halten und mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen.

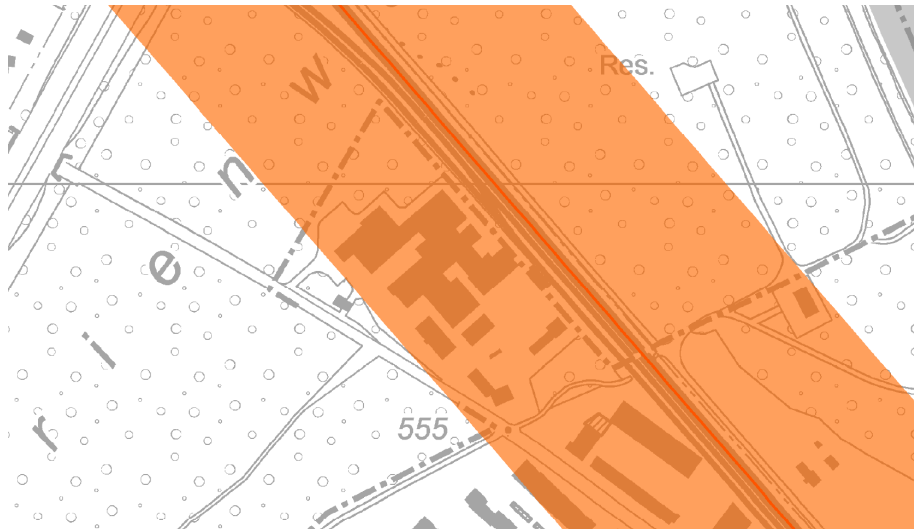


Abbildung 12 Ausschnitt aus der Konsultationsbereichskarte Störfall; orange: Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen

Aus diesem Grund muss geprüft werden, ob die Änderung des Nutzungsplans risikorelevant ist. Dies ist der Fall, wenn das Risiko nicht a priori als tragbar beurteilt werden kann. Das Risiko muss bezüglich der bestehenden (P ist) und der zusätzlichen Personenbelegung (P zus) untersucht werden.

Gemäss grober Abschätzung halten sich in der Überbauungsordnung, innerhalb eines Quadrats von 200 m x 200 m (Scannerzelle), max. 100 Personen auf. Die geplante Erweiterung führt nicht zu einer Zunahme von Arbeitsplätzen und erfolgt zur Optimierung der Ressourcen und der internen Betriebsabläufe. Mit der Nutzungsplanänderung wird der Referenzwert bei weitem nicht überschritten und es erfolgt keine Zunahme der Personenbelegung. Empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen werden ausgeschlossen. Somit ist die Planänderung nicht risikorelevant. Eine weitere Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bzw. weitere Massnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 5.9 Weitere Themen

### *Energie*

Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

Energie Thun wird aller Voraussicht die Fernwärme nur bis Höhe Lerchenfeldschule planen. Im aktuellen Vorprojekt ist es nicht vorgesehen das Lerchenfeld Nord mit der Fernwärme zu erschliessen. Zwischen der Schule und der Metzgerschaft liegen vorwiegend kleinere Liegenschaften. Die Anschlussdichte fällt für die Fernwärme in Bezug zur Leitungsdistanz somit zu gering aus.

Die Festlegung, wonach bei Heizungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung über 200kW eine Wärme-Kraft-Kopplungsanlage vorzusehen und Erdgas zu verwenden sei, wurde aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung verworfen. Die Absicht entspricht zwar grundsätzlich dem Massnahmenblatt des überkommunalen Richtplans Energie für dieses Gebiet, kann aber von der Stadt Thun nicht grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben werden, da das kantonale Energiegesetz (KE nG) den Gemeinden keine Kompetenz gibt, Erdgas als Energieträger oder den Einsatz einer Wärme-Kraft-Kopplungsanlage (WKK-Anlage) vorzuschreiben. Gemäss Art. 44 KE nG legt der Regierungsrat fest, ab welcher Wärmeleistung eine WKK-Anlage erstellt werden muss. Gemäss Art. 36 kantonaler Energieverordnung liegt dieser Wert bei 2000 kW thermischer Leistung. Art. 21 Abs. 2 UeV ist daher nicht genehmigungsfähig. Die in Art. 20 UeV festgelegten Energiebestimmungen werden deshalb in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Thun und der Metzgerschaft präzisiert.

Beim Metzgercenter ist jedoch zu berücksichtigen, dass bestimmte energetische Nutzungen wie die Kühlung, auch den Anforderungen der Lebensmittelhygiene entsprechen müssen. Soweit die Energiebestimmungen der Überbauungsvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Thun sowie die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

### *Umweltverträglichkeit*

Der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) unterstellt sind Anlagen, die im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) aufgeführt sind, namentlich Schlachtereien, fleischverarbeitende Betriebe und weitere Betriebe zur Herstellung von Nahrungsmittelerzeugnissen aus tierischen Rohstoffen (mit Ausnahme von Milch) mit einer Produktionskapazität von über 30 t Fertigerzeugnissen pro Tag (Anhang Ziff. 70.21 UVPV).

Im Schlachtbetrieb wird zwei Mal pro Woche geschlachtet, mit einer wöchentlichen Produktionskapazität von ca. 23 Tonnen. Dieser Wert liegt deutlich unter dem in der UVPV als Schwellenwert angegebenen Gewicht an Fertigerzeugnissen. Deshalb ist für das vorliegende Bauvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

*Nichtionisierende  
Strahlung*

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Bahnstromleitungen sowie eine Starkstromleitung. Bei Neueinzonungen muss die Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV), insbesondere für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten werden. Die geplante Baulinie im heutigen Zustand liegt innerhalb der 1 µT-Linie (Anlagegrenzwert für Bahninfrastrukturen). Das Erweiterungsvorhaben nimmt Rücksicht auf diese Vorgaben und hat keine empfindliche Nutzungen (OMEN) in diesem Bereich geplant.

*Mehrwertabgabe*

Vorliegend handelt es sich um eine Einzonung, womit bei Überschreiten eines Mehrwerts von CHF 20'000.- eine Mehrwertabgabe zu erheben ist (Art. 142a BauG). Die Stadt Thun klärt die Mehrwertabgabe mit einem Gutachten von ausgewiesenen Fachexperten. Die Wahl des Experten wird gemeinsam mit der Metzgerschaft festgelegt.

## **5.10 Zielerreichung und Würdigung**

Die Planung stellt den mittel- bis langfristigen Fortbestand der gewerblichen Nutzungen – namentlich des Metzgercenters Berner Oberland – an der Uttigenstrasse im Lerchenfeld sicher. Mit der vorgesehenen Überbauungsordnung werden somit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Arbeitszone öffentlichrechtlich sichergestellt.

## 6. Planerlassverfahren

### 6.1 Verfahren und Zuständigkeit

*Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG erfolgt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Für den Beschluss von Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist gemäss Stadtverfassung vom 23. September 2001 der Stadtrat (Legislative) zuständig (Art. 38). Der Beschluss des Stadtrats untersteht dem fakultativen Referendum.

### 6.2 Öffentliche Mitwirkung

*Mitwirkungsfrist und Zugänglichkeit*

Die Unterlagen zur Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» lagen vom 16. Mai 2019 bis 17. Juni 2019 im Planungsamt der Stadt Thun öffentlich auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Bei Planungsamt sind während der Mitwirkungsfrist sechs Eingaben eingegangen. Die Auswertung der Mitwirkung ist im Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2019 zu finden. Aufgrund der Mitwirkung werden nachfolgende Anpassungen an den Planungsdokumenten gemacht

#### Parkplatzsituation

Zu Gunsten von zusätzlicher unversiegelter Fläche und Grünraum wird die Parkplatzzahl im Bereich angrenzend zur Uttigenstrasse um fünf Parkplätze reduziert. Die Anzahl Parkplätze liegt damit neu beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung.

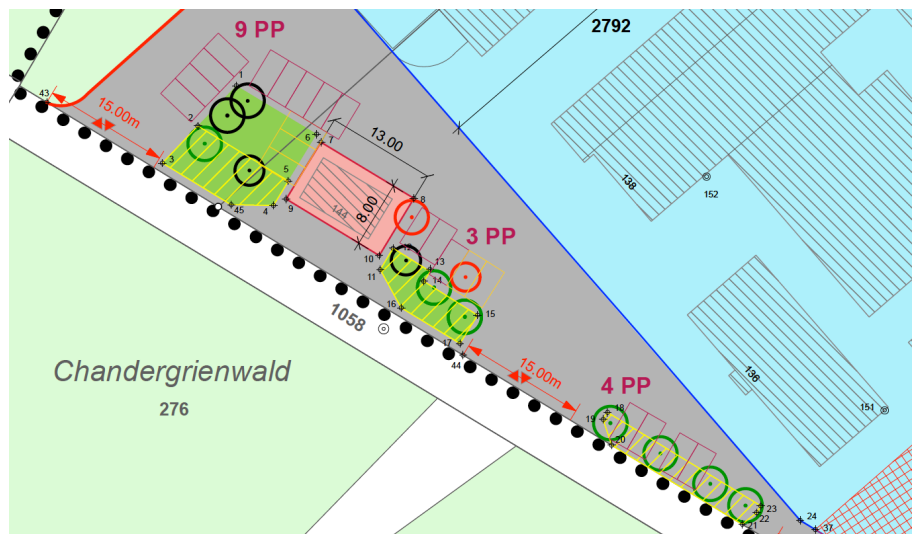


Abbildung 13 Erschliessung und Aussenraumgestaltung mit Grünbereich und Bäumen im Bereich der Tierkörpersammelstelle;  
schwarze Kreise: bestehende Bäume, grüne Kreise: neue Bäume, rote Kreise: zu fallende Bäume

**Mobilitätskonzept**

Als Massnahme zur Förderung der nachhaltigen Mobilität stellt das Metzgercenter den Mitarbeitenden eine Tankstelle für Elektro-Fahrzeuge sowie ein Elektro-Bike auf dem Gelände zu Verfügung.

**Fuss- und Velowegverbindung**

In Abstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept und dem Sachplan Veloverkehr wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass die Fuss- und Veloverbindung mind. 3.0 m breit sein muss.

**Doppelspurausbau**

Die Koordination zwischen Doppelspurausbau und Überbauungsordnung ist zwingend vorzunehmen. Die Trennung zwischen Verkehrsfläche und Bahntrasse soll mit einer Einfriedung (Zaun, ggf. Teile als Mauer) sichergestellt werden. Diese Vorgabe wird in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. Die Erstellung der Einfriedung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

**Einheimische Pflanzen**

Die Vorschriften (Art. 11 und Art. 12) werden entsprechend ergänzt: „...mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern...“. Der Erhalt der bestehenden standortgerechten und einheimischen Hochstamm-bäume entlang der Uttigenstrasse ist vorgesehen. In diesem Bereich werden zusätzlich sieben Hochstamm-bäume gepflanzt.

**6.3 Kantonale Vorprüfung**

Der Gemeinderat hat die Planungsakten anlässlich seiner Sitzung vom 9. September 2019 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

*Vorprüfungsbericht*

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2019 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Überbauungsordnung und zum Rodungsgesuch Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Insbesondere nennt das AGR materielle Vorbehalte bezüglich des Grundwasserschutzes, welche die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens bedarf. Zudem ist aufgrund der Rodung ein detaillierter Standort- und Bedarfsnachweis für die Parkplätze aufzuzeigen. Unter Vorbehalt der Bereinigungspunkte stellt das AGR eine Genehmigung in Aussicht.

*Bereinigung*

Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts und in Abstimmung mit dem AGR und dem Amt für Wald wurde der Bereinigungsprozess eingeleitet, in welchem aufgrund der vorgenommenen Anpassungen die Vorbehalte ausgeräumt werden konnten. Der detaillierte Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen sind dem Bereinigungsdokument zu entnehmen (vgl. Anhang 2).

*Vereinbarung*

Die vorgesehenen Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität und Energienutzung werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Thun und der Metzgerschaft geregelt, da die gesetzlichen Grundlagen zur Regelung dieser Inhalte fehlt.

## 6.4 Öffentliche Auflage

*Auflagefrist und  
Ergebnis*

Mit der Publikation im Amtsblatt vom 9. September 2020 und im Thuner Amtsanzeiger vom 10. September 2020 wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Die Unterlagen zur Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» lagen vom 11. September bis 23. Oktober 2020 in der Stadtverwaltung Thun öffentlich auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Während der Auflagefrist ist keine Einsprache oder Rechtsverwahrung beim Planungsamt der Stadt Thun eingegangen.

## 6.5 Beschluss

*Ausstehend.*



## **Anhang 1 Bedarfs- und Standortnachweis für Abstellplätze**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Anlass**

Die Metzgerschaft Berner Oberland (Projekträgerschaft), bestehend aus den Bereichen Schlachthof, Fleischhandel und Metzgercenter, hat an ihrem heutigen Standort an der Uttigenstrasse 142 im Thuner Lerchenfeld dringenden Erweiterungsbedarf. Das Planungsgebiet auf den Grundstücken Nrn. 2792 und 3175 ist im geltenden Zonenplan der Stadt Thun der Bauzone Arbeiten A zugewiesen oder als Wald festgelegt.

Das Metzgercenter kann seinen Bedarf an Räumlichkeiten nicht mehr innerhalb der bestehenden Gebäude abdecken. Eine Betriebserweiterung mit zusätzlichen Gebäuden und Anlagen zur Nutzung als Büro, Lager und Kühlraum ist unumgänglich. Die Projekträgerschaft hat deshalb in den vergangenen zwei Jahren ein Erweiterungsprojekt ausgearbeitet.

Der zusätzliche Raumbedarf und die Bestimmungen im übergeordneten Recht zum Tierschutz und zur Lebensmittelsicherheit bedingen deshalb eine Erweiterung der Betriebs- und Verkehrsflächen. Die daraus resultierenden baulichen Massnahmen erfordern eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Thun, weshalb eine Überbauungsordnung erarbeitet wurde. Die neu erarbeitete Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» wurde im September 2019 zur Vorprüfung eingereicht.

#### **1.2 Verfahrensstand**

Das Amt für Wald des Kantons Bern, Abteilung Fachdienste und Ressourcen, prüft im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord die beantragte Bewilligung, namentlich die Rodung und Ersatzaufforstung nach Art. 5 bis 7 WAG und Art. 19 KWaG.

Am 23. Dezember 2016 hat das Amt für Wald des Kantons Bern, Abteilung Fachdienste und Ressourcen bereits zu einer Voranfrage betreffend einem gemischt-geringfügigen Planerlassverfahren im Sinne von Art. 122 BauV und einer Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 WaG, 16 Stellung genommen. Die daraus entstandenen Fragen auf Seiten der Metzgerschaft Berner Oberland wurden am 10. März 2017 anlässlich einer Besprechung mit Vertretern des Amtes für Wald des Kantons Bern diskutiert und schriftlich festgehalten (Aktennotiz vom 10. März 2017).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Rahmen der Vorprüfung einen Fachbericht vom KAWA eingeholt. Das AGR hat den Fachbericht des Amtes für Wald des Kantons Bern vom 18. Oktober 2019 auf Nachfrage der Projekträgerschaft bereits zugestellt. Der Vorprüfungsbericht des AGR ist vom 23. Januar 2019 datiert..

Das Amt für Wald des Kantons Bern hat im Fachbericht 18. Oktober 2019 eine Beurteilung der Planungsakten vorgenommen. Es konstatiert, dass hinsichtlich der Interessenabwägung der beabsichtigten Rodung ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Parkplätze fehle (Genehmigungsvorbehalt). Der Bedarf für die geplanten Parkplätze sei detailliert aufzuzeigen, u.a. auch im Hinblick auf die benötigte Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzergruppen (Kunden und Angestellte)

Für die Parkplätze ist ebenfalls die Standortgebundenheit aufzuzeigen, namentlich fehle ein Variantenvergleich, der aufzeigt, weshalb die Parkplätze zwingend vor Ort an diese Standorte gebunden sind (Genehmigungsvorbehalt).

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage zur Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge ist in der kantonalen Bauverordnung (Art. 49 ff.) geregelt. Für den nachvollziehbaren Bedarfsnachweis sind insbesondere nachfolgende Artikel relevant:

### Art. 50 BauV

Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest.

Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten.

In ihr nicht enthalten und zusätzlich bewilligt werden die Abstellplätze für

- a) betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge sowie
- b) Motorfahrzeuge mit über- oder unterdurchschnittlichem Platzbedarf wie Lastwagen, Cars und Motorräder.

### Art. 54 BauV

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise

- a) im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb
- b) in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche (GF) bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen oder
- c) in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung

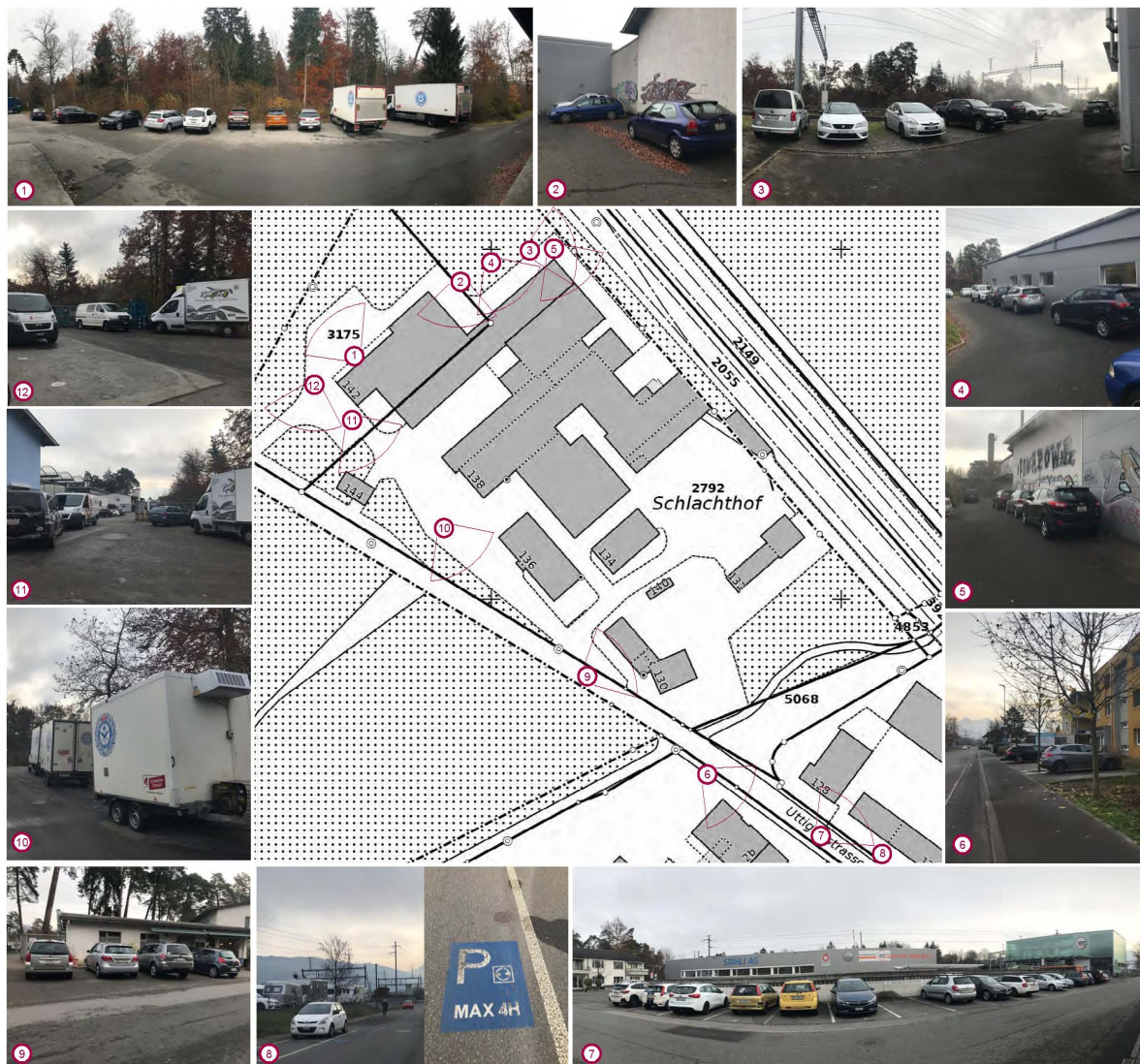
## 3. Aktuelle Situation vor Ort

Bei einem unangemeldeten Besuch vor Ort am Dienstag, 26. November 2019 ergab sich folgende Situation vor Ort:

38 Autos von Mitarbeitenden  
3 Lieferwagen von Kunden  
1 eigener Lieferwagen  
2 eigene LKWs  
2 Autos von Kunden

Total vor Ort: 46 Motorfahrzeuge

Aktuell wird heute an verschiedenen Standorten innerhalb des Betriebsgeländes parkiert (vgl. folgende Darstellung). Mit dem geplanten Neubau werden insbesondere die Parkplätze auf dem BLS Areal (vgl. Foto 3) aufgehoben und auf die Standorte im Plan «Verkehrskonzept» konzentriert.



- ① Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- ② Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- ③ Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- ④ Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- ⑤ Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- ⑥ Besucherparkplätze Wohnüberbauung Sidlungsstrasse
- ⑦ Firmenparkplätze Stähli AG, Real-Elemente mit richterlichem Verbot
- ⑧ 3 öffentliche Parkplätze für max. 4 Stunden
- ⑨ Parkplätze zum Restaurant Waldrand
- ⑩ Anlieferung / Parkbereich
- ⑪ Anlieferung / Parkbereich
- ⑫ Anlieferung Parkbereich

#### 4. Verkehrskonzept

Die Parkierung soll mit dem Neubau optimiert und konzentriert werden. Die Anzahl Angestellten, welche aufgrund des frühen Arbeitsbeginns (ab 03.30 bis 06.30 Uhr) resp. späten Arbeitsendes (20.00 Uhr, teilweise noch später, insbesondere vor Feiertagen) auf einen Parkplatz angewiesen sind, sowie die Kundenströme und weiteren externen NutzerInnen, zeigen auf, dass eine Mindestanzahl an Parkplätzen zwingend erforderlich ist.

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung und wurde auch unter Berücksichtigung des zu rodenden Waldareals flächensparend und effizient angeordnet. **Die Anzahl Parkplätze liegt beim absoluten Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Art. 52 der kantonalen Bauverordnung, namentlich bei 40 Parkplätzen.**

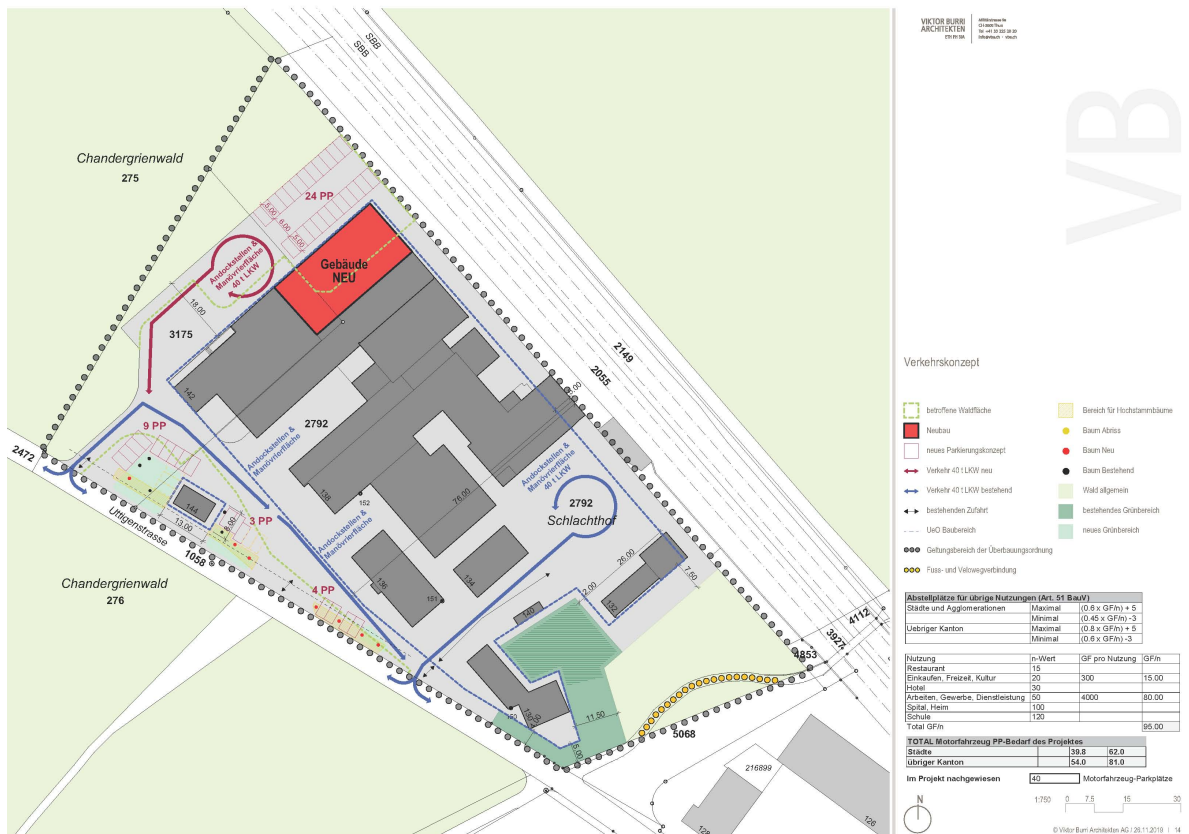


Abb.: Verkehrskonzept

**5. Bedarfsnachweis**

**5.1 Berechnung der Motorfahrzeugplätze nach Art. 49 BauV**

**Berechnung Motorfahrzeug-Parkplätze nach Art. 49 ff BauV**

Baugesuch Nr.  
Bauherrschaft

Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)	
Anzahl Wohnungen	Parkplätze
1	1 bis 4 PP
2	1 bis 5 PP
3	2 bis 7 PP
ab 4	0.5 bis 2 PP je Wohnung

Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 51 BauV)		
Städte und Agglomerationen	Maximal	$(0.6 \times GF/n) + 5$
	Minimal	$(0.45 \times GF/n) - 3$
übriger Kanton	Maximal	$(0.8 \times GF/n) + 5$
	Minimal	$(0.6 \times GF/n) - 3$

Nutzung	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20	300	15.00
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	4000	80.00
Spital, Heim	100		
Schule	120		
Total GF/n			95.00

Im Projekt nachgewiesen  Motorfahrzeug-Parkplätze

**Berechnung der Veloabstellplätze nach Art. 54 ff BauV.**

Nutzung	Bedarf	Anzahl Whg/GF	GF bereinigt auf 100 m2	Bedarf
Wohnen	je Wohnung 2 Stk		Wohnungsgrosse nicht relevant	
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Hotel	je 100 m2 GF: 2 VP			
Einkaufen, Freizeit, Kultur, Restaurant	je 100 m2 GF: 3 VP			
Spital, Heim	je 100 m2 GF: 1			
Schulen	je 100 m2 GF: 10			

Im Projekt nachgewiesen  Velo/Mofa - Abstellplätze

PP-Berechnung Wohnungen			
	Anzahl	Minimal	Maximal
Anzahl Wohnungen:			
Total PP-Bedarf Wohnungen			

PP-Berechnung übrige Nutzung			
Bandbreite		Minimal	Maximal
Städte	39.8	39.8	62.0
übriger Kanton	54.0	54.0	81.0

TOTAL Motorfahrzeug PP-Bedarf des Projektes			
Städte		39.8	62.0
übriger Kanton		54.0	81.0

Falls GF/n >200, Grundbedarf			
Städte		-	-
übriger Kanton		-	-
PP für Wohnungen		-	-

Grosse Vorhaben Städte			
Grosse Vorhaben übriger Kanton			

**TOTAL Bedarf an Velo/Mofa - Plätzen** 26.06.2019  
Die Hälfte davon ist zu überdachen!

**Herleitung Bandbreite**

- 300 m2 GF Einkaufen mit n-Wert von 20 führt zu einem Wert GF/n von 15.00 führt
- 4'000 m2 GF Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung mit n-Wert von 50 führt zu einem Wert GF/n von 80.00
- Die Summe der n-Werte ergibt ein Wert GF/n von 95.00
- Nach Art. 51 BauV gilt für Städte und Agglomerationen (wie in Thun erfüllt) ein Maximalwert von  $(0.6 \times GF/n) + 5$ , das heisst:  $(0.6 \times 95) + 5 = 62$  Abstellplätze und ein Minimalwert von  $(0.6 \times GF/n) + 5$ , das heisst:  $(0.45 \times 95) - 3 = 3.8$  resp. 40 Abstellplätze

Nach Bauverordnung ergibt sich somit eine Bandbreite der Anzahl erforderlichen Abstellplätze von **40 bis 62 Parkplätzen.**

## 5.2 Herleitung Nutzergruppen

### Angestellte

Das Metzgercenter Berner Oberland beschäftigt ca. 65 Mitarbeitende (inkl. Lamm- und Fischbetrieb). Die ersten Mitarbeitenden erscheinen um 3.30 Uhr, spätester Arbeitsbeginn ist um 6.30 Uhr. Das Arbeitsende kann je nach Auftragslage und Saison (insbesondere vor Feiertagen) um 20.00 Uhr resp. sogar später sein.

### Kundschaft

Durchschnittlich wird das Metzgercenter Oberland von 20 Kundinnen und Kunden frequentiert. Anlässlich des halbstündigen Besuches vor Ort, konnten 5 Besuche nachgewiesen werden.

### Weitere

An den beiden Schlachttagen sind zusätzlich zwei Tierärzte anwesend sowie ein Mitarbeiter der Firma Proviande zur Klassifizierung des Schlachtviehs.

**Aufgrund der frühen Arbeitszeiten sind die Mitarbeitenden auf die Privatfahrzeuge angewiesen und eine Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel ist nicht möglich.**

## 6. Standortgebundenheit

Der Variantenvergleich soll aufzeigen, weshalb die Parkplätze zwingend vor Ort an diese Standorte gebunden sind.

Die beiliegenden Pläne zeigen auf, dass das bestehende Areal einerseits mit Gebäuden belegt und andererseits die Andockstellen und Manövriertflächen nicht zum Parkieren verwendet werden können. Im Geltungsbereich der Überbauungsordnung besteht somit keine Möglichkeit, anderweitig zu parkieren, zumal die Lebensmittelhygiene (saubere Trennungen schmutzige und saubere Bereiche) auch hier zu berücksichtigen ist. Das heisst, im Bereich Schlachthof, wo zwar eine grosse Verkehrsfläche ausgeschieden ist, würde eine erneute Konfliktzone geschaffen (Zugang Schlachthofquerung in öffentlichen Eingangsbereich), weshalb dort keine Parkplätze ausgeschieden werden dürfen.

Entlang der Uttigenstrasse Richtung Thun verlaufend, sind auf der Nordseite diverse Firmen (Stähli AG, Real Elemente) angesiedelt, welche über eigene Parkplätze verfügen (Foto Nr. 7). Diese sind mit einem richterlichen Verbot belegt, welche keine Fremdparkierung dulden. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Wohnüberbauung «Siedlungsstrasse», welche ebenfalls über eigene Parkplätze verfügt, die nicht benutzt werden dürfen (Foto Nr. 6). Öffentliche Parkplätze sind an der Uttigenstrasse lediglich drei ausgeschieden, welche ein maximales Parkieren von 4 Stunden erlauben (vgl. Darstellung «Aktuelle Parkplatzsituation» Foto Nr. 8).

Entlang der Uttigenstrasse Richtung Uetendorf verlaufend, folgt der Kandergrienwald, welcher ebenfalls keine Parkierungsmöglichkeiten aufweist.

## 7. Folgerungen

In der Umgebung des Metzgercenters sind weder (genügend) öffentliche Parkplätze vorhanden, noch lassen die vorhandenen Parkplätze ein legales Parkieren durch die Mitarbeitenden resp. der Kundschaft zu. Wie vorangehend erläutert, können die Parkplätze im Perimeter der Überbauungsordnung nicht anderweitig angeordnet werden, da die Flächen bebaut sind, als Wald festgestellt sind, als Logistik, Erschliessungs- oder Parkierungsflächen unverzichtbar verwendet werden und aufgrund der Bestimmungen zum Grundwasserschutz keine unterirdische Anordnung zulässig ist.

In Bezug auf den Bedarf kann zusammengefasst festgehalten werden, dass

- sich die Anzahl Abstellplätze nach der kantonalen Bauverordnung richtet und das absolute Minimum realisiert werden soll;
- die Mitarbeitenden in Bezug auf den frühen Arbeitsbeginn resp. das späte Arbeitsende auf Parkplätze angewiesen sind;
- die vorliegende Konzeption eine flächensparende und effiziente Anordnung der Abstellplätze vorsieht.

Thun, 11. März 2020

Viktor Burri AG Architekten

Marlies von Allmen

## **Anhang 2    Bereinigungsdokument Vorprüfung**

## Stadt Thun Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2019

Stand: 22.04.2020

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. / Thema		
<b>3 Genehmigungsvorbehalte materiell</b>			
1	3.1 Grundwasserschutz	Gemäss kantonaler Wasserversorgungsstrategie, welche 2010 vom Regierungsrat verabschiedet wurde, wird die Grundwasserfassung Lerchenfeld als Fassung von überregionaler Bedeutung bezeichnet, d.h. dass hier ein übergeordnetes öffentliches Interesse vorliegt. Es ist daher bereits im Rahmen der vorliegenden Planung eine hydrogeologisch kompetente Fachperson beizuziehen. Der maximal mögliche Grundwasserstand ist zu ermitteln und in einem hydrogeologischen Bericht zu dokumentieren. Die Kote des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden. Die entsprechende Kote in Bezug auf den Grundwasserschutz ist in den Überbauungsvorschriften festzulegen.	Der max. mögliche Grundwasserstand wird in einem hydrologisches Gutachten durch Fachexperten ermittelt. Art. 7 Abs. 4 wird folgendermassen ergänzt: "Die Kote 549.83 m ü. M. des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden."
2	3.2 Geltungsbereich der Überbauungsordnung	Gemäss Überbauungsplan befindet sich Wald im Geltungsbereich der Überbauungsordnung. Das Amt für Wald (AWN) stellt klar, dass die Erhaltung und Pflege für Waldflächen, die in einem UeO-Perimeter liegen und nicht gerodet werden, in den Vorschriften zur Überbauungsordnung zu regeln sind. Auch ist der Wald in diesem Fall im Überbauungsplan nicht nur hinweisend aufzuführen. Eine Verbreiterung der Fuss- und Veloverbindung auf 3:0 m bedingt ein Rodungsverfahren. Daher wäre es empfehlenswert diese Rodungsfläche bereits zu definieren. Andernfalls bedingt dies bei einer späteren Realisierung der Verbreiterung nebst dem Rodungsverfahren auch eine Anpassung des UeO-Planes und der UeO-Vorschriften inkl. Anpassung der verbindlichen Waldgrenzen, sofern die Waldfläche im Rodungsperimeter verbleibt. Wir empfehlen daher dringend, die Waldflächen vollständig aus dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zu nehmen.	Das Waldareal (südlicher und nördlicher Bereich) wird aus dem UeO-Perimeter entlassen. Dadurch liegt auch die Fuss- und Velowegverbindung nicht mehr im UeO-Perimeter. Der die Wegverbindung betreffende Art. Der UeV wird entfällt.
<b>4 Genehmigungsvorbehalte formell</b>			
3	4.1 Störfallvorsorge	Die Planungsbehörde hat nicht dokumentiert, ob die Möglichkeit eines Alternativstandorts ausserhalb der entsprechenden KoBe abgeklärt wurde. Dies muss ergänzt werden. Das Kantonale Laboratorium (KL) folgert, dass die Koordination der Störfallvorsorge mit der Nutzungsplanung noch nicht als abgeschlossen betrachtet werden kann. Da sich das Areal des Metzgerbetriebs in einer Arbeitszone befindet, besteht die Unsicherheit, ob in Zukunft mit der Nutzungsplananpassung empfindliche Nutzungen bzw. Einrichtungen zonenkonform und demzufolge zulässig wären. Für die Planungsareale, welche einen KoBe überlagern, hat sich die Planungsbehörde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzuschreiben (UeV). Unter der Voraussetzung, dass im Planungsareal zukünftig keine empfindliche Einrichtung möglich ist und aufgrund der Personenbelegung, kann der Schluss gezogen werden, dass das Vorhaben nicht risikorelevant ist. Somit wäre für den weiteren Planungsverlauf keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.	Die Standortgebundenheit des Schlacht- und Metzereibetrieb ist in Kapitel 4.3 des Erläuterungsberichts ausführlich beschrieben. Die Betriebsfortführung am bestehenden Standort ist für das Berner Oberland sowie für die Umgebung Thun von regionaler Bedeutung. Ein alternativ Standort wird deshalb nicht als zielführend beurteilt. Empfindliche Einrichtungen gemäss Störfallvorsorge sind u. a. Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten/Kindertagesstätten, Alters- und Pflegeheime. Art. 6 UeV wird entsprechend ergänzt: "Empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nicht zugelassen."
	4.2 Überbauungsvorschriften (UEV)		
4	Art. 1	Der Planungszweck ist zu präzisieren, da die Rodungsvoraussetzungen bzw. -bewilligung lediglich für das Metzgercenter der Betriebsgenossenschaft Berner Oberland gelten. Für andere Nutzungen ist die Standortgebundenheit und der Bedarfsnachweis nicht erbracht.	Abs. 2: Sie schafft die Voraussetzungen für Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sowie die Betriebserweiterung bestehender Betriebe. durch Rodung für den Metzgerei- und Schlachtbetrieb.

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. Thema		
5	Art. 6 - Abs. 1	Abs. 1: «Arbeiten A» ist in Bezug zu Artikel 1 UeV zu präzisieren.	Art. 6 wird präzisiert und folgendermassen mit zwei Absätzen ergänzt: Abs. 4: "Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung sind innerhalb des Baubereichs A nur dem Schlachtbetrieb (ohne Schlachtvorgang) und/oder der Fleischverarbeitung dienende Nutzungen zugelassen. Abs. 5: "Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung auf der Verkehrsfläche sind ausschliesslich Er-schliessungs- und Parkierungsanlagen zulässig, welche dem Schlacht- und Metzgereibetrieb dienen."
6	Art. 6 - Abs. 2	Abs. 2: Es ist nicht klar, was genau der Inhalt der Nutzungsbeschränkung ist. Dies ist zu präzisieren. Mit dieser Formulierung ist die Zweckbindung ausschliesslich an das Metzgercenter nicht sichergestellt. Zudem sind ausser des neu geplanten Gebäudes keine weiteren Hochbauten oder Lagerflächen auf der Verkehrsfläche bzw. innerhalb der Wald-Baulinie zulässig.	Abs. 2 wird präzisiert und folgendermassen neu formuliert: "Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung sind nur dem Schlachtbetrieb (ohne Schlachtvorgang) und/oder der Fleischverarbeitung dienende Nutzungen zugelassen."
7	Art. 7	Es ist zu präzisieren, ob es sich um die Fassadenhöhe traufseitig oder giebelseitig handelt	Die Begrifflichkeit wird angepasst. Es handelt sich um die Fassadenhöhe traufseitig. Art. 7 Abs. 2 wird angepasst.
8	Art. 7	Es ist zu präzisieren, ob mit dem gesamten Geltungsbereich die Baubereiche A und B gemeint sind. Verkaufsfläche auf Verkehrsfläche innerhalb der Wald-Baulinie ist nicht zulässig. Aktuell gehört zudem auch Waldareal zum Geltungsbereich, worauf ebenfalls keine Verkaufsfläche realisiert werden kann. Abs. 3 ist entsprechend zu überarbeiten.	Art. 7 Abs. 3 wird angepasst: "Im den Baubereichen nach Art. 8 UeV <del>gesamten Geltungsbereich</del> sind insgesamt Verkaufsflächen (exklusive Lagerflächen) bis zu einer Fläche von 300 m2 Geschossfläche zugelassen."
9	Art. 7	Weil die Lagerfläche von der ausgewiesenen Flächenangabe ausgenommen ist, ist «Geschossfläche» durch «Hauptnutzfläche» zu ersetzen. Die Geschossfläche nach BMBV und SIA beinhaltet eben gerade die Nebennutzflächen.	Art. 7 Abs. 3 wird angepasst: "Im den Baubereichen nach Art. 8 UeV sind Verkaufsflächen (exklusive Lagerflächen) bis zu einer Fläche von 300 m2 Hauptnutzfläche <del>Geschossfläche</del> zugelassen."
10	Art. 11	Es fehlt der Hinweis auf krautige Vegetation bei der Bepflanzung. Der Artikel ist daher folgendermassen zu ergänzen: "... Sträuchern zu bepflanzen oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen".	Art. 11 wird ergänzt: "Der Grünbereich ist als Dauergrünland mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen."
11	Art. 15 Abs. 2	Unterirdische Bauten sind bei den Verkehrsflächen im Bereich der Waldbaulinie nicht zugelassen.	Art. 15 Abs. 2 wird ergänzt: "Unterirdische Bauten sind im Bereich der Waldbaulinie nicht zugelassen."
12	Art. 16 Abs. 2	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist im Rahmen der UeO verbindlich festzulegen, da sie als Voraussetzung für die Rodungsbewilligung gilt.	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für den Schlacht- und Metzgereibetrieb wird in Art. 16 Abs. 2 festgelegt: "Für den Schlacht- und Metzgereibetrieb werden 40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt."
13	Art. 19	Gewerbliche oder industrielle Geruchsimmissionen werden nicht anhand dem Einhalten von einer Distanz beurteilt. Es macht somit keinen Sinn, in den Überbauungsvorschriften eine Distanz von 100 m vorzugeben. Gerüche sind im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 LRV). Sind trotzdem übermässige Immissionen zu erwarten, sind weitere Massnahmen umzusetzen. Die Überprüfung auf Übermässigkeit und das allfällige Anordnen von Massnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Distanz von 100 m ist daher in dieser Bestimmung zu streichen.	In Art. 19 wird die Distanz gestrichen: "Sofern von Betrieben innerhalb der Arbeitszone <del>bis zu einer Distanz von 100 m</del> Geruchsemissionen entstehen, muss mit betrieblichen und/oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden, dass diese nicht übermässig sind."

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. Thema		
14	Art. 21 Abs. 2	Gemäss diesem Artikel ist bei Heizungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung über 200kW eine Wärme-Kraft-Kopplungsanlage vorzusehen und das Erdgas zu verwenden ist. Dies entspricht zwar grundsätzlich dem Massnahmenblatt des überkommunalen Richtplans Energie für dieses Gebiet, kann aber von der Stadt Thun nicht grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben werden. Das kantonale Energiegesetz (KEG) gibt den Gemeinden keine Kompetenz, Erdgas als Energieträger oder den Einsatz einer Wärme-Kraft-Kopplungsanlage (WKK-Anlage) vorzuschreiben. Gemäss Art. 44 KEG legt der Regierungsrat fest, ab welcher Wärmeleistung eine WKK-Anlage erstellt werden muss. Gemäss Art. 36 kantonaler Energieverordnung liegt dieser Wert bei 2000 kW thermischer Leistung. Art. 21 Abs. 2 UeV ist daher nicht genehmigungsfähig.	Der Artikel wird gestrichen. Bedingungen für eine nachhaltige Energienutzung werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Thun und der Metzgerschaft geregelt.
15	Art. 22	Eine solche Verpflichtung ist nicht zulässig. Es fehlt an der gesetzlichen Grundlage. Diese Bestimmung ist daher zu streichen. Wenn das Metzgercenter die nachhaltige Mobilität freiwillig fördern will, ist dies selbstverständlich möglich.	Der Artikel wird gestrichen. Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Thun und der Metzgerschaft geregelt.
16	Neuer Artikel Ersatzmassnahmen	Da nur bei einer vollständigen Realisierung der Ersatzmassnahmen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann, müssen diese gesetzlich verankert werden. Die für die Bewilligung der Eingriffe in die geschützten oder schützenswerten Lebensräume notwendigen Ersatzmassnahmen (Ersatzpflicht gemäss Expertise zum Rodungsgesuch) sind in den Überbauungsvorschriften festzuhalten.	Die Bedingung für die Ersatzmassnahme wird gemäss Absprache mit dem ANF (F. Meyer) neu in Art. 21 wie folgt geregelt: "Eine Baubewilligung im Bereich mit Nutzungsbeschränkung gemäss Überbauungsplan bedingt, aufgrund des Eingriffs (Rodung) in die geschützte Waldgesellschaft, eine ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahme in einem ähnlichen Lebensraum (vorzugsweise in unmittelbarer Umgebung). Gemäss Absprache mit dem ANF sieht das Plangenehmigungsverfahren der BLS keine NHG-Ersatzmassnahmen zu den seltenen Arten im Waldareal vor (Zimt-Rose der Roten Liste). Daher muss für diese Art aus Sicht ANF auch keine NHG-Ersatzmassnahme geleistet werden.
4.3	<b>Überbauungsplan (UEP)</b>		
17	Aufzuhebende verbindliche Waldgrenze	Im Überbauungsplan fehlt die «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze». Im Überbauungsplan muss diese unter den «Festlegungen» aufgeführt werden.	Die aufzuhebende verbindliche Waldgrenze wird im UeP als Festlegung dargestellt.
18	Rodungsfläche	Des Weiteren ist unklar, weshalb der Bereich der Rodungsfläche ausserhalb des Baubereichs mit einer Nutzungsbeschränkung belegt wird. Dies ist zu präzisieren.	Siehe Stellungnahme Nrn. 5 und 6 (Art. 6).
19	Waldbaulinien	Ausserdem ist die Waldbaulinie im Norden gesamthaft zu vermessen.	Die Vermessung ist mit den Koordinatenpunkten sichergestellt.
20	Bestehender Fuss- und Radweg	Falls der Wald im Wirkungspereimeter der UeO verbleibt, ist der bestehende Fuss- und Radweg flächengenau darzustellen.	Der Wald wird aus dem Geltungsbereich der Überbauungsordnung entlassen. Dies führt zur Streichung des Bereichs für Fuss- und Veloverbindung.
21	4.4 <b>Arbeitszonenbewirtschaftung</b>	Die Erweiterung der Arbeitszone ist von untergeordneter Bedeutung, da gemäss der im Erläuterungsbericht aufgeführten Flächenzahlen alle Kriterien erfüllt werden. Somit kann der Einstufung als Einzonung von lokaler Bedeutung zugestimmt werden. Jedoch ist im Erläuterungsbericht nicht ersichtlich, welche Fläche neu eingezont wird. Dies ist zu ergänzen.	Die neu eingezonte Fläche wird im Erläuterungsbericht dargestellt.
22	4.5 <b>Rechtliche Sicherstellung Verfügbarkeit</b>	Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG kann Land nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (z.B. mit Kaufrechtsvertrag). Dies fehlt vorliegend.	Die eingezonten Flächen gehören der Betriebsgenossenschaft Metzgercenter Berner Oberland, welche auch die Bauherr der Betriebsweiterung sein wird.

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. Thema		
<b>5 Rodungsgesuch</b>			
23	5.1 Formelles	1) Die Vereinbarung zur Ersatzaufforstungsfläche ist in einem Exemplar mit Originalunterschriften einzureichen. Eine Sicherung durch Anmerkung im Grundbuch ist damit nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
24		2) Das Rodungsgesuch ist datiert und unterschrieben zweifach einzureichen.	Kenntnisnahme
25		3) Auf dem Rodungsplan ist die Legende zu ergänzen.	Kenntnisnahme
26		4) Rodungs- und Ersatzaufforstungspläne sind in fünffacher Ausführung einzureichen.	Kenntnisnahme
27		5) Unter Punkt 5.6.1 des Erläuterungsberichtes werden die notwendigen Ersatzmassnahmen für 1. Rodung, 2. Eingriff in geschützten Lebensraum (Waldgesellschaft) und 3. Eingriff in Lebensraum einer geschützten Pflanzenart mit Erhaltungsmaßnahmen aufgelistet. Die in der "Expertise zum Rodungsgesuch" als notwendig erachtete Beilage zum Rodungsgesuch mit dem Plan und der Beschreibung der Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1ter NHG für die oben erwähnten Eingriffe 2. und 3. muss im Rodungsdossier ergänzt werden.	Kenntnisnahme
<b>5.2 Rodung</b>			
28	5.2.1 Bedarfsnachweis / Interessenabwägung	Ein grosser Teil der Rodungsfläche wird für das Manövrieren zur Anlieferung sowie für eine sichere und geordnete Parkierung für Angestellte und Kunden verwendet. Aus Walderhaltungssicht ist einerseits unerlässlich, dass nicht eine zu knappe Rodung erfolgt, sonst sind die Konflikte zwischen Fahrzeugwenden und -abstellen im Randbereich des Waldes absehbar. Wichtig ist, dass das verbleibende Waldareal künftig geringen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. So oder so bleibt die Manövrierfläche für die Lastwagen (40-to) knapp. Andererseits sind grössere Rodungen nur für Parkplätze kritisch. Gemäss Erläuterungsbericht wurde zwar nach der öffentlichen Mitwirkung die Anzahl der Parkplätze zugunsten von zusätzlicher unversiegelter Flächen entlang der Uttigenstrasse reduziert. Die Anzahl der Parkplätze liege nun beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung. Ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Parkplätze fehlt jedoch. Der Bedarf für die geplanten Parkplätze ist detailliert aufzuzeigen u. a. auch im Hinblick auf die benötigte Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzergruppen (Kunden, Angestellte und weitere).	Der Bedarfsnachweis für die Parkplätze wurde detailliert aufgezeigt und wurde mit dem AWN abgesprochen. Er ist dem Anhang des Erläuterungsberichts beigefügt.
29	5.2.2 Standortnachweis (Standortnachweis Parkplatz)	Es wurden fünf Varianten geprüft. Das Areal des Metzgercenters wird von vier (selbständigen) Betrieben beansprucht: Fischbetrieb, Lammbetrieb, Schlachthof und Metzgercenter, wobei letztere enger zusammenhängen. Der Ablauf Schlachtung (im Südosten), Veredelung, Lagerung und Verkauf ist gegeben, was eine Einschränkung für die Ausbaumöglichkeiten des Metzgercenter bedeutet. Zugleich sind weitere Gewerbebetriebe auf dem Areal angesiedelt, welche die Ausbauvarianten eingrenzen. Nordöstlich befindet sich eine Eisenbahnlinie und südwestlich nach der Strasse ebenfalls Wald. Zudem muss der laufende Betrieb sichergestellt werden. Mit einer Aufstockung liesse sich zwar die Rodung vermeiden, jedoch müsste der Betrieb stark eingeschränkt, wenn nicht eingestellt werden. Ein Unterbruch der Aktivitäten des Schlachtbetriebes und des Metzgercenters würde die Existenz der Genossenschaft in Frage stellen. Die Standortgebundenheit ist somit grundsätzlich gegeben. Für die Parkplätze ist die Standortgebundenheit allerdings noch aufzuzeigen. Neben dem Bedarfsnachweis gemäss obigem Abschnitt, fehlt hier auch ein Variantenvergleich, der aufzeigt, weshalb die Parkplätze zwingend vor Ort an diese Standorte gebunden sind.	Der Standortnachweis für die Parkplätze wurde detailliert aufgezeigt und wurde mit dem AWN abgesprochen. Er ist dem Anhang des Erläuterungsberichts beigefügt.

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. Thema		
30	5.2.3 Rodungersatz	Für die definitiven Rodungen von 2'338 m2 konnte auf der Parzelle Nr. 711, Gemeinde Unterlangenegg, ein Ersatz von 2'338 m2 in dergleichen Gegend gefunden werden. Die Fläche in Unterlangenegg kann als gleichwertig betrachtet werden, da es sich ebenfalls um einen eher feuchten Standort handelt, auf dem ein ökologisch wertvoller Bestand stocken kann. Die Ersatzaufforstung erfolgt nach Weisung und unter Aufsicht der Waldabteilung.	Kenntnisnahme
31	5.2.4 Bedingungen zur Rodung	Die Rodungsbewilligung wird bis 31.12.2021 befristet. Das Entfernen der Bestockung bzw. die Zweckentfremdung des Waldareals darf erst erfolgen, wenn der zuständige Forstdienst die Rodungsfläche angezeichnet hat. Die Gesuchstellerin hat zur Sicherstellung der Ersatzaufforstung eine Kautions von CHF 30'000.- in Form einer unbefristeten Bankgarantie (Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 ff OR oder einer Hinterlegung auf einem Sperrkonto) zu leisten. Alternativ kann dem Staatsforstbetrieb gemäss Vereinbarung eine pauschale Akontozahlung von mindestens CHF 50'000.- ausgerichtet werden, die als Sicherheitsleistung anerkannt wird. Die Kautions ist nach Eröffnung dieses Beschlusses dem Amt für Wald des Kantons Bern, Fachbereich Waldrecht, Laupenstrasse 22, 301 1 Bern, zuzustellen. Nach Eingang der schriftlichen Bestätigung des zuständigen Forstdienstes, wonach die Ersatzaufforstung richtig ausgeführt und gesichert ist, wird die Kautions an die Gesuchstellerin zurückgegeben.	Kenntnisnahme  Gemäss Absprache mit dem AWN werden die Fristen im Rodungsgesuch verlängert (Rodung bis 31.12.2022, Ersatzaufforstung bis 31.12.2027)
32	5.2.5 Hinweise zur Rodung	Die Ersatzaufforstungspflicht wird bereits nach Genehmigung der Überbauungsordnung rechtskräftig, nicht erst mit dem Baugesuch, wie in der Vereinbarung Ersatzaufforstungsfläche fälschlicherweise vermerkt ist.	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.
<b>6.0 Empfehlung und Hinweise</b>			
33	6.1 Luftreinhaltung Verkehr	Die Planung stellt aufgrund ihres Standorts und ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage. Auf eine Beurteilung der lokalen Belastbarkeiten anhand der Arbeitshilfe kann deshalb verzichtet werden.	Kenntnisnahme
34	6.2 Waldfeststellung	Das AWN empfiehlt den Beizug der Waldabteilung Voralpen, um die Grundlagen zu bereinigen. Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen die Waldfeststellung möglich sind. Gegen die bereits bestehenden, verbindlichen Waldgrenzen können keine Einsprachen mehr erhoben werden.	Die Grundlagen werden in der Besprechung vom 12. März 2020 bereinigt. Die Waldfeststellung wird öffentlich aufgelegt und in der Publikation explizit erwähnt.
35	6.3 Überbauungsvorschriften		
36	Art. 10 Abs. 2	Strahlende Reklametafeln an den waldseitigen Fassaden sind wohl keine vorgesehen, dies gilt sowohl für Nordseite wie für die Südseite.	Strahlende Reklamen sind nicht vorgesehen. Art. 10 abs. 2 wird folgendermassen ergänzt: "Leuchtreklamen sind untersagt."
37	Art. 13	Es wäre hilfreich, die Einfriedung im Überbauungsplan zu definieren.	Die Einfriedung erfolgte in Absprache mit dem Veterinärdienst. Auf die Festlegung in der UeO wird verzichtet.
38	Art. 14	Betreffend Arealerschliessung ist sicherzustellen, dass das verbleibende Waldareal nicht beeinträchtigt wird.	Der Wald wird aus dem Geltungsbereich der UeO entlassen. Das neue Verkehrskonzept führt zu keiner Beeinträchtigung des verbleibenden Waldareals.
39	Zusätzlicher Artikel Wald-Baulinie	Mit der Wald-Baulinie wird der kantonale gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Die Pflege des angrenzenden Waldrands wird sinnvollerweise in den Überbauungsvorschriften geregelt, da aufgrund der Unterschreitung des Abstands das Risiko für Schäden steigt.	Auf die Festlegung der Unterhaltsregelung in den UeV wird verzichtet. Die Grundeigentümerin, im vorliegenden Fall ist dies die Metzgerschaft, ist für die Pflege und den Unterhalt des Waldareals zuständig.
40	6.4 Erläuterungsbericht	Zur Ziff. 6.2, öffentliche Mitwirkung, Erschliessung / Parkplatzsituation: Gemäss Ausführungen im Erläuterungsbericht liege die Anzahl Parkplätze neu beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach BauV und dies werde im Überbauungsplan entsprechend umgesetzt. Dem Überbauungsplan kann diesbezüglich jedoch nichts entnommen werden.	Der entsprechende Satz im Erläuterungsbericht wird gestrichen.

Thema		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
Nr.	Kap. Thema		
41	6.5 Mehrwertabschöpfung	Vorliegend handelt es sich um eine Einzonung, womit bei Überschreiten eines Mehrwerts von CHF 20'000.00 eine Mehrwertabgabe zu erheben ist (Art. 142a BauG). Das Thema Mehrwertabschöpfung wird vorliegend jedoch nicht behandelt.	Die Stadt Thun klärt die Mehrwertabgabe mit einem Gutachten von ausgewiesenen Fachexperten. Die Wahl des Experten wird gemeinsam mit der Metzgerschaft festgelegt.
42	6.6 Grundwasserschutz	Gemäss Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2019 nimmt das Amt für Wasser und Abfall (AWA) verbindlich zur Kenntnis, dass die Erweiterung des Metzgercenters lediglich Kühl-, Lager- und Büroräumlichkeiten vorsieht und keine Erhöhung der allgemeinen Kapazitäten des Metzgercenters oder des Schlachthofs im Besonderen beinhaltet. Auch werden keine wassergefährdenden Flüssigkeiten neu gelagert. Die geplante Erweiterung ist somit rein räumlicher Art.	Kenntnisnahme
43	6.7 Grundstückentwässerung	Laut aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) sind sämtliche Gebiet mit Zonenplanänderung zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderung sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungs- Planung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.	Kenntnisnahme
44	6.8 Energie	Die BKW weist darauf hin, dass sobald das Vorhaben publiziert wird, im Sinne einer Rechtswahrung, der Bestand und störungsfreie Betrieb ihrer Freileitung gewährleistet bleiben muss. Des Weiteren ist während den Bauarbeiten in der Nähe der Leitung grösste Vorsicht geboten, damit die Personen wie auch die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Ausserdem ist die SUVA-Richtlinie gemäss Merkblatt 66138.d «Achtung Stromschlag! Einsatz von Arbeitsmittel in der Nähe von Freileitungen» einzuhalten. Entsprechende Auflagen werden erst im Baubewilligungsverfahren aufgeführt.	Kenntnisnahme

**Planungsamt**

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34  
planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



**BESCHLUSS**

**Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord»**

**nach Art. 88 BauG**

---

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

- |  |
|--|
| – Mitwirkungsbericht vom 11. Juli 2019 |
|--|

Objekt-Nr.: 0.000  
Plan-Nr.: –  
Mst.: –

Format: –  
Gez.: gl, PH  
Datum: 11.07.2019

Revidiert: –  
BHP Raumplan AG

## Impressum

### **Bearbeitung**

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

1834\_33\_MW-Bericht\_190711.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Durchführung der Mitwirkung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Gegenstand .....	4
1.2 Öffentliche Information .....	4
1.3 Zusammenfassung.....	4
<b>2. Mitwirkende</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Eingaben und Stellungnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1 Allgemeines .....	5
3.2 Erschliessung.....	6
3.3 Rodung / Ersatzaufforstung.....	8
3.4 Weitere Umweltthemen .....	9
3.5 Aussenraumgestaltung.....	10

# 1. Durchführung der Mitwirkung

## 1.1 Gegenstand

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» dauerte vom Donnerstag, 16. Mai 2019 bis Montag, 17. Juni 2019. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

### A. Überbauungsordnung

Erläuterungsbericht

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften

Pläne Erweiterungsvorhaben

### B. Rodungsgesuch

Formular

Pläne Rodung

Pläne Aufforstung

Expertise Natur- und Landschaftsschutz

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht der Planungsbehörde dazu Stellung. In Kapitel 2 sind die Mitwirkungseingaben erfasst und nummeriert. Im Kapitel 3 sind die Eingaben nach Fragestellungen und Themen geordnet. Die Eingabenummer verweist auf die jeweilige Eingabe.

## 1.2 Öffentliche Information

Die Dokumente lagen im Planungsamt Thun während der Mitwirkungsfrist auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Stadt ([www.thun.ch/mitwirkung](http://www.thun.ch/mitwirkung)) aufgeschaltet.

Das Planungsamt hat am Mittwoch, 15. Mai 2019 mit einer Medienmitteilung über das Planungsvorhaben informiert. Die Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse aufgegriffen.

## 1.3 Zusammenfassung

Insgesamt erfolgten im Rahmen der Mitwirkung 6 schriftliche Eingaben, davon 3 von politischen Parteien und 3 von Organisationen.

Das Planungsvorhaben wird durch die Mitwirkenden insgesamt positiv beurteilt. Die Mitwirkenden signalisieren grundsätzliche Zustimmung zum Planungsvorhaben im Lerchenfeld Nord.

Einwendungen der Mitwirkenden gegenüber dem Vorhaben betreffen in erster Linie Aspekte der Erschliessung und Mobilität, der Rodungsfläche und gewisser Umweltthemen wie Energie, Bepflanzung und Versiegelung. Insbesondere gibt es Einwände einzelner Mitwirkenden zur Bemessung der Anzahl Parkplätze sowie zur Ausgestaltung der Verkehrsfläche. Der Mitwirkungsbericht nimmt zu genannten Punkten Stellung. Die versiegelte Erschliessungs- und

Verkehrsfläche sowie die Anzahl Parkplätze werden zugunsten von zusätzlichem Grünbereich reduziert. Dies hat zur Folge, dass auch drei bestehende Bäume erhalten bleiben können. An der Rodungsfläche wird festgehalten, da eine Reduktion im Bereich angrenzend an den Neubau aus erschliessungstechnischen Gründen nicht möglich und entlang der Uttigenstrasse ein Erhalt nicht zweckmässig ist. Verschiedene weitere Anregungen, wie etwa zur nachhaltigen Mobilität, den standortheimischen Pflanzen wurden aufgenommen oder geprüft.

## 2. Mitwirkende

Abkürzung	Name	Adresse
GLP	Grünliberale Partei Thun	Andrea Stoller thun@grunliberale.ch
CVP	EVP, EDU, CVP	Alois Studerus Gartenstrasse 13 3600 Thun
Grüne	Grüne Partei Thun	Schubertstrasse 8 3600 Thun
pro natura	pro natura Region Thun	Suzanne Albrecht Lauenweg 22b 3600 Thun
VCS	VCS Regionalgruppe Thun-Oberland	Seestrasse 24 3600 Thun
AN1	anonym	–

## 3. Eingaben und Stellungnahme

Die Anliegen der Mitwirkungseingaben wurden sinngemäss zusammengefasst.

### 3.1 Allgemeines

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
1	GLP	<p><b>Grundsätzliches, Standort</b></p> <p>Die glp Thun begrüsst, dass durch die Möglichkeit des Ausbaus der Fortbestand des regionalen Schlacht- und Metzgereibetriebs gesichert werden kann. Mit dem Weiterbestehen des Schlachthofs Thun werden Arbeitsplätze gesichert. Ausserdem sind regionale Schlachtlokale die Voraussetzung für kürzere Transportwege und daher im Interessen des Tierschutzes. Für die glp Thun ist es selbstverständlich, dass der Ausbau an die vorschriftsgemässe Umsetzung der geltenden Lebensmittelsicherheitsgesetzgebung geknüpft ist. Der Standort Lerchenfeld ist nach Ansicht der glp passend und sollte erhalten bleiben. Die Einzonung ist nachvollziehbar. Es wurden Alternativen geprüft, dargelegt und nachvollziehbar verworfen.</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2	CVP	<p><b>Grundsätzliches</b></p> <p>Das Thuner Metzger-Center ist für die Fleischverarbeitung im Berner</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
		<p>Oberland wichtig. Es geht um Arbeitsplätze in der Region. Es werden Produkte aus der Region für die Region verarbeitet. EVP, EDU und CVP begrüssen die Erweiterung des Metzgercenters, weil damit der Fortbestand des Metzger-Centers und des Standortes langfristig ermöglicht wird. Es werden auch die für die Ausbildungsplätze in der Region notwendigen Räume geschaffen.</p> <p>Die Zusammenarbeit zwischen Projektträgerschaft und dem Planungsamt hat gut funktioniert. Es wurden Varianten geprüft und die Anliegen des Gewässer-, Landschafts- und Naturschutzes betrachtet. Aufgrund der Standortgebundenheit ist diese ÜO Lerchenfeld Nord als ausgewogen zu betrachten.</p> <p>Nebst den betrieblichen Vorteilen durch bessere Abläufe und ein verbessertes Sortiment, ist Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Tierschutz und zur Lebensmittelhygiene zu begrüssen.</p>	genommen.

### 3.2 Erschliessung

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
3	GLP	<p><b>Erschliessung/Parkplatzsituation</b></p> <p>Die Erschliessung des Standortes ist gegeben. Es wäre (nicht nur wegen dem Schlachthof) wünschenswert, wenn der ÖV-Anschluss verbessert wird (Buslinie neu bis Uttigenstrasse.). Dennoch müssen an diesem Standort Parkplätze für Mitarbeiter angeboten werden, da im Metzgereicenter ausserordentliche Arbeitszeiten/Schichtarbeit geleistet werden. Die 0.5 Parkplätze pro Kunde erscheint uns allerdings hoch. Hier gilt es zu prüfen, ob zugunsten der Walderhaltung auf einige Parkplätze verzichtet werden könnte. Wir können uns vorstellen, dass selten eine grosse Anzahl Kunden gleichzeitig auf dem Gelände sein wird, sondern dass sich dies über die gesamten Öffnungszeiten verteilt.</p>	<p>Die nächstgelegene Bushaltestelle Thun, Lerchenfeld (Linie 4) liegt rund 500 m (Fussdistanz 5-7 Minuten), die nächste Bahnhaltestelle Uetendorf ca. 600 m entfernt. Die Erschliessungsvoraussetzungen genügen mit der ÖV-Gütekategorie D den übergeordneten Vorgaben. Der Betrieb hat variable Betriebs- und Arbeitszeiten mit meist frühem Arbeitsbeginn (04.00 bis 05.00 Uhr) oder spätem Arbeitsende, jedoch kein Schichtbetrieb. Dies erschwert die Anreise der Mitarbeiteten mit dem öffentlichen Verkehr.</p> <p>Die Anregung aus der Mitwirkung wurde aufgenommen und die Bemessung der Parkplätze wurde nochmals überprüft.</p> <p><u>Anpassung:</u> Zu Gunsten von zusätzlicher unversiegelter Fläche und Grünraum wird die Parkplatzzahl im Bereich angrenzend zur Uttigenstrasse um fünf Parkplätze reduziert. Die Anzahl Parkplätze liegt damit neu beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung. Dies wird im Überbauungsplan entsprechend umgesetzt.</p>
4	Grüne	<p><b>Mobilitätskonzept</b></p> <p>Es ist zwingend ein Mobilitätskonzept (Pendlerverkehr und Anlieferungsverkehr) zu erstellen und in der ÜO zu verlangen. Für die Pendler*innen sind Mobilitätsmanagementmassnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Nr. 3.</p> <p><u>Anpassung:</u> Als Massnahme zur Förderung der nachhaltigen Mobilität stellt das Metzgercenter den Mitarbeitenden eine Tankstelle für Elektro-Fahrzeuge sowie ein Elektro-Bike auf dem Gelände zu Verfügung.</p>
5	Grüne	<p><b>Verkehrsfläche (Art. 15 UeV)</b></p> <p>Die Verkehrsflächen sind minimal zu halten. Für Parkflächen sind Minimalwerte zu erstellen</p>	Verkehrsflächen, Parkierungsflächen: siehe Stellungnahme zu Nr. 3 und 11. Rodungsfra-

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
		und wenn notwendig unterirdisch, damit kein zusätzlicher Wald gerodet werden muss. Es muss das Ziel sein, kein zusätzlicher Wald zu roden.	gen: siehe Stellungnahme Nr. 13 ff. Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassung Lerchenfeld. Die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist aufgrund der Gewässerschutzbestimmungen nicht möglich. Eine Parkierungsanlage auf dem Dach kommt aus erschliessungsbedingten (Zufahrtsrampe > 50 m) und statischen Gründen nicht in Frage.
6	pro natura VCS	<b>Verkehrsfläche</b> (Art. 15 UeV) Die Verkehrsfläche ist zu gross. Es muss zwingend eine Lösung gefunden werden, welche eine <b>Rodung verhindert</b> . Die Parkplätze sollen im (z. B. UG, falls das in der Grundwasserschutzzone S3 zulässig ist) oder auf dem Gebäude angeordnet werden und keine zusätzliche Rodung verursachen.	Verkehrsflächen, Parkierungsflächen: siehe Stellungnahme zu Nr. 3 und 5. Rodungsfragen: siehe Stellungnahme Nr. 13 ff.
7	pro natura VCS	<b>Parkierung</b> (Art. 16 UeV) Die Parkplatzzahl ist zu minimieren. Beim Schichtbetrieb sind jeweils nicht alle 65 Beschäftigten zur gleichen Zeit anwesend. Es ist ein Mobilitätsmanagement-Konzept zu erarbeiten.	Verkehrsflächen, Parkierungsflächen: siehe Stellungnahme zu Nr. 3 und 4.
8	Grüne	<b>Fuss- und Velowegverbindung</b> (Art. 17 UeV) Die Verbesserung dieser Fuss- und Velowegverbindung ist als Massnahme im 1. Agglomerationsprogramm vorhanden. Leider bisher nicht ausgebaut. Es muss aber sichergestellt werden, dass für diese wichtige, regionale Verbindung (Steffisburg, Thun, Uetendorf) eine Breite von mindestens 3.0 m vorgesehen wird. In der ÜO steht mind. 2.20 m im Plan 2.50?	<u>Anpassung:</u> In Abstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept und dem Sachplan Veloverkehr wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass die Fuss- und Veloverbindung mind. 3.0 m breit sein muss.
9	AN1	<b>Koordination Doppelspurausbau</b> Die Gemeinde Thun beabsichtigt, eine neue Überbauungsordnung zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im «Lerchenfeld Nord». Das Vorhaben ist grundsätzlich mit dem Doppelspurausbau Uetendorf-Thun zu koordinieren. Im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen im Bereich der Bahn ist grundsätzlich die VSS-Norm 671 253, «Schiene - Strasse, Parallelführung und Annäherung» zu beachten. Im Minimum ist ein Zaun zu erstellen.	<u>Anpassung:</u> Die Koordination zwischen Doppelspurausbau und Überbauungsordnung ist zwingend vorzunehmen. Die Trennung zwischen Verkehrsfläche und Bahntrasse soll mit einer Einfriedung (Zaun, ggf. Teile als Mauer) sichergestellt werden. Diese Vorgabe wird in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. Die Erstellung der Einfriedung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.
10	CVP	<b>Erschliessung</b> Die Erschliessung über die Quartierstrasse im Lerchenfeld ist nicht unser favorisierter Weg. Wir erachten eine Erschliessung nur über Uetendorf aber auch nicht opportun.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

### 3.3 Rodung / Ersatzaufforstung

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
11	pro natura VCS	<p><b>Ersatzaufforstung</b></p> <p>Wir sind der Ansicht, dass wenn immer möglich eine Waldrodung vermieden werden sollte. Bei einer Optimierung der Parkplatzanzahl und der Verkehrsfläche wäre dies u.E. möglich. Eine Ersatzpflanzung in einer anderen Gemeinde (weit weg) scheint uns wenig sinnvoll, zumal uns der hierfür vorgesehene Ort in Unterlangenegg willkürlich erscheint: Dieser liegt in einem regionalen Landschaftsschutzgebiet (LS 14; Zulgraben, Schutzzweck: Erhalten des Vegetationsbildes und des natürlichen Wasserlaufs), bei dem der Waldsaum eine wichtige, ökologische Rolle spielt. Je länger der Waldrand, je wertvoller. Mit der geplanten Massnahme wird der Waldrand verkürzt.</p>	<p>Verkehrsflächen, Parkierungsflächen: siehe Stellungnahme zu Nr. 3.</p> <p>Ersatzaufforstung: Das kantonale Amt für Wald fordert prioritär eine Ersatzaufforstung. Die Fläche in Unterlangenegg wurde durch den zuständigen Staatsforstbetrieb vorgeschlagen und wird durch das zuständige Fachamt akzeptiert. Die Ersatzaufforstung wird mittels Vereinbarung gesichert.</p> <p>Da die Ersatzaufforstung möglich ist und gesichert wird, ist diese gegenüber Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutz prioritär zu behandeln. Auf weiter gehende Ersatzmassnahmen wird deshalb verzichtet.</p> <p>An der Rodungsfläche wird aufgrund der im Erläuterungsbericht (vgl. Kapitel 4 und 5.3) geschilderten Gründen festgehalten.</p>
12	GLP	<p><b>Rodung</b></p> <p>Wir bedauern die Rodung der Waldfläche, sehen aber die Notwendigkeit. Die vorgesehene Ersatz-Aufforstung ist zu begrüssen und zwingend umzusetzen. Im Zusammenhang mit einer Reduktion der Anzahl Parkplätze (oben), ersuchen wir die Grösse der Rodungsfläche erneut zu prüfen.</p>	<p>Ersatzaufforstung: siehe Stellungnahme Nr. 3.</p> <p>Die Rodungsfläche wurde nochmals überprüft. Ergebnis: Durch die planerischen Massnahmen zur Neuorganisation des Gebiets sowie aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse zwischen Uttigenstrasse und Verkehrsfläche ist es nicht zweckmässig, in diesem Bereich die Rodungsfläche anzupassen. Hingegen wird das Anliegen nach unversiegelter Fläche mit der Festlegung von zusätzlichem Grünbereich entsprochen.</p>
13	CVP	<p><b>Rodung</b></p> <p>Für die Rodung der Waldfläche wird nachgewiesen, dass Ersatz aufgeforstet wird. Die Prüfung seitens Natur- und Landschaftsschutz ist positiv. Daher sind wir auch einverstanden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 3.4 Weitere Umweltthemen

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
14	GLP	<b>Abwärme</b> Bei den neuen Kühlanlagen ist unbedingt darauf zu achten, dass die Abwärme zurückgewonnen und sinnvoll eingesetzt werden kann.	Der Betrieb ist heute bereits an das Erdgasnetz angeschlossen und wird entsprechend mit Erdgas beheizt. Die Abwärme der Kühlanlagen wird seit 2015 genutzt. Die mit dem Erweiterungsbau benötigte Kühlung wird soweit technisch machbar auch zurückgewonnen.
15	GLP	<b>Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz</b> Wir gehen davon aus, dass der geplante Bau keinen Einfluss auf das nahe Schutzbiotop auf der anderen Bahnseite hat. Uns ist es ein Anliegen, dass dieser Lebensraum insbesondere für Amphibien ungestört erhalten bleibt.	Das Biotop ist durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.
16	GLP	<b>Gewässerschutz</b> Bei der baulichen Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass der Grundwasserschutzzone in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Wir sind aus den einleitend dargelegten Überlegungen mit dem Ausbau des bestehenden Standortes einverstanden und sind daher im Sinne des Bestandsschutzes mit dem Ausbau trotz Grundwasserschutzzone einverstanden. Wünschenswert ist, dass da wo keine Versiegelung des Bodens nötig ist, Grünbereich bestehen bleibt.	Für rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen wie das Metzgercenter gilt bezüglich der Grundwasserthematik Besitzstandsgarantie. Der Bau von zusätzlichen Untergeschossen und unterirdischen Bauten richtet sich nach den Vorgaben des zuständigen kantonalen Fachamtes (Amt für Wasser und Abfall). Gemäss Aussagen des Fachamtes sind im Rahmen eines Bauprojekts in einem hydrologischen Gutachten Massnahmen zum Schutz des Grundwassers aufzuzeigen. Gemäss Art 12 der Überbauungsvorschriften sind unbebaute und unversiegelte Flächen dort wo möglich, naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken. Durch die Reduktion der Parkplätze entsteht zusätzlicher Grünbereich und zusätzliche unversiegelte Fläche. (vgl. Stellungnahme Nr. 3)
17	CVP	<b>Energie</b> Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird verlangt, sobald die Heizung ersetzt werden muss. Dieser Anschluss könnte auch realisiert werden, wenn schon eine grössere Reparatur ansteht. Wir würden das begrüssen. Die Nutzung der Abwärme für die Kühlanlagen sollte auch genutzt werden. Bei Umbauten und Sanierungen sollte eine solare Nutzung aller geeigneten Gebäudehüllenflächen geprüft werden.	Siehe Stellungnahme zu Nr. 14. Energie Thun wird aller Voraussicht die Fernwärme nur bis Höhe Lerchenfeldschule planen. Im aktuellen Vorprojekt ist es nicht vorgesehen das Lerchenfeld Nord mit der Fernwärme zu erschliessen. Zwischen der Schule und der Metzgerschaft liegen vorwiegend kleinere Liegenschaften. Die Anschlussdichte fällt für die Fernwärme in Bezug zur Leitungsdistanz somit zu gering aus. Die Nutzung von Solarenergie wird geprüft und kann baubewilligungsfrei erstellt werden.

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
18	AN1	<p><b>Nichtionisierende Strahlung</b></p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass bei Neueinzonungen die NISV (Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung) eingehalten werden muss, insbesondere für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN). Die geplante Baulinie im heutigen Zustand liegt innerhalb der 1 µT - Linie (Anlagegrenzwert für Bahninfrastrukturen). Zurzeit wird an einer Verbesserung der Situation gearbeitet, aber es liegen noch keine entsprechenden Resultate vor.</p>	<p>Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Bahnstromleitungen sowie eine Starkstromleitung. Innerhalb der auf Basis der NISV festgelegten Abstände dürfen keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) erstellt werden. Das Erweiterungsvorhaben nimmt Rücksicht auf diese Vorgaben und hat keine empfindlichen Nutzungen (OMEN) in diesem Bereich geplant.</p>

### 3.5 Aussenraumgestaltung

Nr.	Abkürz.	Anliegen	Stellungnahme
19	Grüne	<p><b>Einheimische Pflanzen</b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen einheimische gemeint sind.</p>	<p><u>Anpassung:</u> Die Vorschriften (Art. 11 und Art. 12) werden entsprechend ergänzt: „...mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern...“</p>
20	pro natura VCS	<p>Art. 11 UeV Grünbereich</p> <p>... mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern ...</p>	<p>Der Erhalt der bestehenden standortgerechten und einheimischen Hochstammbäume entlang der Uttigenstrasse ist vorgesehen.</p>
21	pro natura VCS	<p>Art. 12 UeV Umgebungsgestaltung</p> <p>Die bestehenden einheimischen Bäume und Sträucher entlang der Grenze sind zu erhalten und zusätzlich mit ... Hochstammbäumen zu ergänzen.</p>	<p>In diesem Bereich werden zusätzlich sieben Hochstammbäume gepflanzt.</p>

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 31  
Telefax 031 634 51 58

Planungsamt Stadt Thun  
Industriestr. 2  
3602 Thun

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Sachbearbeiter:  
G.-Nr.:  
Mail:

Beat Michel / Javier García Gutiérrez  
2019.JGK.6249  
[beat.michel@be.ch](mailto:beat.michel@be.ch)

23. Dezember 2019



## Thun; Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. September 2019 ist bei uns die Überbauungsordnung UeO «Lerchenfeld Nord» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan, 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 2019
- Publikation öffentliche Mitwirkung amtlicher Anzeiger vom 16. Mai 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung
- Amt für Wald
- Amt für Wirtschaft, Abteilung Immissionsschutz
- Amt für Wasser und Abfall
- Kantonales Laboratorium
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination
- Amt für Umweltkoordination und Energie
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- BKW Energie AG, Ostermundigen

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und

zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

## **2. Ausgangslage**

Das Thuner Metzgercenter (Parzellen-Nrn. 2792 und 3175), betrieben durch die Metzgerschaft Berner Oberland, besteht aus den Teilbereichen Metzgerei mit Schlachthof, Direktverkauf Fisch und Fleisch sowie Metzgereiprodukten. Das Metzgercenter beliefert viele örtliche Landwirtschaftsbetriebe und Metzgereien, die auf den Service angewiesen sind. Somit deckt das Metzgercenter unter anderem die Grundversorgung des Berner Oberlands ab.

Aus verschiedenen Gründen besteht dringender Erweiterungsbedarf. Durch eine Einzonung von Wald in die Bauzone sollen betriebsinterne Abläufe optimiert, die gesetzlichen Vorgaben zum Tierschutz und zur Lebensmittelhygiene verbessert, die Lagerflächen erweitert, das Sortiment aufgrund von Kundenwünschen vergrössert, der Betrieb langfristig gesichert und die Parkplatzsituation optimiert werden. Mit den bestehenden Anlagen wird zum Beispiel die laut den Vorschriften der Lebensmittelsicherheit und des Tierschutzes erforderliche klare Trennung zwischen «schmutzigen» und «sauberen» Bereichen nicht gewährleistet. Auch die Kühlkette im ganzen Fleischverarbeitungsprozess wird teilweise unterbrochen. Die Erweiterung bedingt eine Teilrodung des angrenzenden Waldes.

Mit der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Thun sorgfältig mit den übergeordneten raumplanerischen und gesetzlichen Vorgaben auseinandergesetzt. Es bestehen jedoch noch mehrere Genehmigungsvorbehalte, die durch die Stadt Thun zu bereinigen sind.

## **3. Materielle Genehmigungsvorbehalte**

### **3.1 Grundwasserschutz**

Gemäss kantonaler Wasserversorgungsstrategie, welche 2010 vom Regierungsrat des Kantons Bern verabschiedet wurde, wird die Grundwasserfassung Lerchenfeld als Fassung von überregionaler Bedeutung bezeichnet, d.h. dass hier ein übergeordnetes öffentliches Interesse vorliegt.

Es ist daher bereits im Rahmen der vorliegenden Planung eine hydrogeologisch kompetente Fachperson beizuziehen. Der maximal mögliche Grundwasserstand ist zu ermitteln und in einem hydrogeologischen Bericht zu dokumentieren. Die Kote des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden. Die entsprechende Kote in Bezug auf den Grundwasserschutz ist in den Überbauungsvorschriften festzulegen.

### **3.2 Geltungsbereich der Überbauungsordnung**

Gemäss dem Überbauungsplan befindet sich Wald im Geltungsbereich der Überbauungsordnung. Das Amt für Wald (KAWA) stellt klar, dass die Erhaltung und Pflege für Waldflächen, die in einem UeO-Perimeter liegen und nicht gerodet werden, in den Vorschriften zur Überbauungsordnung zu regeln sind. Auch ist der Wald in diesem Fall im Überbauungsplan nicht nur hinweisend aufzuführen.

Eine Verbreiterung der Fuss- und Veloverbindung auf 3.0 m bedingt ein Rodungsverfahren. Daher wäre es empfehlenswert, diese Rodungsfläche bereits zu definieren. Andernfalls bedingt dies bei einer späteren Realisierung der Verbreiterung nebst dem Rodungsverfahren auch eine Anpassung des UeO-Planes und der UeO-Vorschriften inkl. Anpassung der verbindlichen Waldgrenzen, sofern die Waldfläche im Rodungsperimeter verbleibt.

Wir empfehlen daher dringend, die Waldflächen vollständig aus dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung zu nehmen.

**4. Formelle Genehmigungsvorbehalte**

**4.1 Störfallvorsorge**

Die Planungsbehörde hat nicht dokumentiert, ob die Möglichkeit eines Alternativstandorts ausserhalb der entsprechenden KoBe abgeklärt wurde. Dies muss ergänzt werden.

Das Kantonale Laboratorium (KL) folgert, dass die Koordination der Störfallvorsorge mit der Nutzungsplanung noch nicht als abgeschlossen betrachtet werden kann. Da sich das Areal des Metzgerbetriebs in einer Arbeitszone befindet, besteht die Unsicherheit, ob in Zukunft mit der Nutzungsplananpassung empfindliche Nutzungen bzw. Einrichtungen zonenkonform und demzufolge zulässig wären. Für die Planungsareale, welche einen KoBe überlagern, hat sich die Planungsbehörde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzuschreiben (UeV). Unter der Voraussetzung, dass im Planungsareal zukünftig keine empfindliche Einrichtung möglich ist und aufgrund der Personenbelegung, kann der Schluss gezogen werden, dass das Vorhaben nicht risikorelevant ist. Somit wäre für den weiteren Planungsverlauf keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.

**4.2 Überbauungsvorschriften (UeV)**

<p>Art. 1</p>	<p>Der Planungszweck ist zu präzisieren, da die Rodungsvoraussetzungen bzw. –bewilligung lediglich für das Metzgercenter der Betriebsgenossenschaft Berner Oberland gelten. Für andere Nutzungen ist die Standortgebundenheit und der Bedarfsnachweis nicht erbracht.</p>
<p>Art. 6</p>	<p>Abs. 1: «Arbeiten A» ist in Bezug zu Artikel 1 UeV zu präzisieren.                  Abs. 2: Es ist nicht klar, was genau der Inhalt der Nutzungsbeschränkung ist. Dies ist zu präzisieren. Mit dieser Formulierung ist die Zweckbindung ausschliesslich an das Metzgercenter nicht sichergestellt.                  Zudem sind ausser des neu geplanten Gebäudes keine weiteren Hochbauten oder Lagerflächen auf der Verkehrsfläche bzw. innerhalb der Wald-Baulinie zulässig.</p>
<p>Art. 7</p>	<p>Es ist zu präzisieren, ob es sich um die Fassadenhöhe traufseitig oder giebelseitig handelt.                  Es ist zu präzisieren, ob mit dem gesamten Geltungsbereich die Baubereiche A und B gemeint sind. Verkaufsfläche auf Verkehrsfläche innerhalb der Wald-Baulinie ist nicht zulässig. Aktuell gehört zudem auch Waldareal zum Geltungsbereich, worauf ebenfalls keine Verkaufsfläche realisiert werden kann. Abs. 3 ist entsprechend zu überarbeiten.                  Weil die Lagerfläche von der ausgewiesenen Flächenangabe ausgenommen ist, ist «Geschossfläche» durch «Hauptnutzfläche» zu ersetzen. Die Geschossfläche nach BMBV und SIA beinhaltet eben gerade die Nebennutzflächen.</p>

Art. 11	Es fehlt der Hinweis auf krautige Vegetation bei der Bepflanzung. Der Artikel ist daher folgendermassen zu ergänzen: ... Sträuchern zu bepflanzen <i>oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen.</i>
Art. 15 Abs. 2	Unterirdische Bauten sind bei den Verkehrsflächen im Bereich der Waldbaulinie nicht zugelassen.
Art. 16 Abs. 2	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist im Rahmen der UeO verbindlich festzulegen, da sie als Voraussetzung für die Rodungsbewilligung gilt.
Art. 19	Gewerbliche oder industrielle Geruchsimmissionen werden nicht anhand dem Einhalten von einer Distanz beurteilt. Es macht somit keinen Sinn, in den Überbauungsvorschriften eine Distanz von 100 m vorzugeben. Gerüche sind im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 LRV). Sind trotzdem übermässige Immissionen zu erwarten, sind weitere Massnahmen umzusetzen. Die Überprüfung auf Übermässigkeit und das allfällige Anordnen von Massnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Distanz von 100 m ist daher in dieser Bestimmung zu streichen.
Art. 21 Abs. 2	Gemäss diesem Artikel ist bei Heizungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung über 200kW eine Wärme-Kraft-Kopplungsanlage vorzusehen und das Erdgas zu verwenden ist. Dies entspricht zwar grundsätzlich dem Massnahmenblatt des überkommunalen Richtplans Energie für dieses Gebiet, kann aber von der Stadt Thun nicht grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben werden. Das kantonale Energiegesetz (KEng) gibt den Gemeinden keine Kompetenz, Erdgas als Energieträger oder den Einsatz einer Wärme-Kraft-Kopplungsanlage (WKK-Anlage) vorzuschreiben. Gemäss Art. 44 KEng legt der Regierungsrat fest, ab welcher Wärmeleistung eine WKK-Anlage erstellt werden muss. Gemäss Art. 36 kantonaler Energieverordnung liegt dieser Wert bei 2000 kW thermischer Leistung. Art. 21 Abs. 2 UeV ist daher nicht genehmigungsfähig.
Art. 22	Eine solche Verpflichtung ist nicht zulässig. Es fehlt an der gesetzlichen Grundlage. Diese Bestimmung ist daher zu streichen. Wenn das Metzgercenter die nachhaltige Mobilität freiwillig fördern will, ist dies selbstverständlich möglich.
Neuer Artikel	Da nur bei einer vollständigen Realisierung der Ersatzmassnahmen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann, müssen diese gesetzlich verankert werden. Die für die Bewilligung der Eingriffe in die geschützten oder schützenswerten Lebensräume notwendigen Ersatzmassnahmen (Ersatzpflicht gemäss Expertise zum Rodungsgesuch) sind in den Überbauungsvorschriften festzuhalten.

### 4.3 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan fehlt die «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze». Im Überbauungsplan muss diese unter den «Festlegungen» aufgeführt werden.

Des Weiteren ist unklar, weshalb der Bereich der Rodungsfläche ausserhalb des Baubereichs mit einer Nutzungsbeschränkung belegt wird. Dies ist zu präzisieren. Ausserdem ist die Waldbaulinie im Norden gesamthaft zu vermessen.

Falls der Wald im Wirkungssperimeter der UeO verbleibt, ist der bestehende Fuss- und Radweg flächengenau darzustellen.

#### 4.4 Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Erweiterung der Arbeitszone ist von untergeordneter Bedeutung, da gemäss der im Erläuterungsbericht aufgeführten Flächenzahlen alle Kriterien erfüllt werden. Somit kann der Einstufung als Einzonung von lokaler Bedeutung zugestimmt werden. Jedoch ist im Erläuterungsbericht nicht ersichtlich, welche Fläche neu eingezont wird. Dies ist zu ergänzen.

#### 4.5 Rechtliche Sicherstellung Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG kann Land nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (z.B. mit Kaufrechtsvertrag). Dies fehlt vorliegend.

### 5. Rodungsgesuch

#### 5.1 Formelles

- Die Vereinbarung zur Ersatzaufforstungsfläche ist in einem Exemplar mit Originalunterschriften einzureichen. Eine Sicherung durch Anmerkung im Grundbuch ist damit nicht erforderlich.
- Das Rodungsgesuch ist datiert und unterschrieben zweifach einzureichen.
- Auf dem Rodungsplan ist die Legende zu ergänzen.
- Rodungs- und Ersatzaufforstungspläne sind in fünffacher Ausführung einzureichen.
- Unter Punkt 5.6.1 des Erläuterungsberichtes werden die notwendigen Ersatzmassnahmen für 1. Rodung, 2. Eingriff in geschützten Lebensraum (Waldgesellschaft) und 3. Eingriff in Lebensraum einer geschützten Pflanzenart mit Erhaltungsmassnahmen aufgelistet. Die in der „Expertise zum Rodungsgesuch“ als notwendig erachtete Beilage zum Rodungsgesuch mit dem Plan und der Beschreibung der Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1ter NHG für die oben erwähnten Eingriffe 2. und 3. muss im Rodungsdossier ergänzt werden.

#### 5.2 Rodung

##### 5.2.1 Bedarfsnachweis / Interessenabwägung

Ein grosser Teil der Rodungsfläche wird für das Manövrieren zur Anlieferung sowie für eine sichere und geordnete Parkierung für Angestellte und Kunden verwendet. Aus Walderhaltungssicht ist einerseits unerlässlich, dass nicht eine zu knappe Rodung erfolgt, sonst sind die Konflikte zwischen Fahrzeugwenden und -abstellen im Randbereich des Waldes absehbar. Wichtig ist, dass das verbleibende Waldareal künftig geringen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. So oder so bleibt die Manövrierfläche für die Lastwagen (40-to) knapp. Andererseits sind grössere Rodungen nur für Parkplätze kritisch. Gemäss Erläuterungsbericht wurde zwar nach der öffentlichen Mitwirkung die Anzahl der Parkplätze zugunsten von zusätzlicher unversiegelter Flächen entlang der Uttigenstrasse reduziert. Die Anzahl der Parkplätze liege nun beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung. Ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Parkplätze fehlt jedoch. Der Bedarf für die geplanten Parkplätze ist detailliert aufzuzeigen u.a. auch im Hinblick auf die benötigte Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzergruppen (Kunden, Angestellte und weitere).

##### 5.2.2 Standortnachweis

Es wurden fünf Varianten geprüft. Das Areal des Metzgercenters wird von vier (selbständigen) Betrieben beansprucht: Fischbetrieb, Lammbetrieb, Schlachthof und Metzgercenter, wobei letztere enger zusammenhängen. Der Ablauf Schlachtung (im Südosten), Veredelung, Lagerung und Verkauf ist gegeben, was eine Einschränkung für die Ausbaumöglichkeiten des Metzgercenter bedeutet. Zugleich sind weitere Gewerbebetriebe auf dem Areal angesiedelt, welche die Ausbauvarianten eingrenzen. Nordöstlich befindet sich eine Eisenbahnlinie und südwestlich nach der Strasse ebenfalls Wald. Zudem muss der laufende Betrieb sichergestellt werden. Mit einer Aufstockung

liesse sich zwar die Rodung vermeiden, jedoch müsste der Betrieb stark eingeschränkt wenn nicht eingestellt werden. Ein Unterbruch der Aktivitäten des Schlachtbetriebes und des Metzgercenters würde die Existenz der Genossenschaft in Frage stellen.

Die Standortgebundenheit ist somit grundsätzlich gegeben. Für die Parkplätze ist die Standortgebundenheit allerdings noch aufzuzeigen. Neben dem Bedarfsnachweis gemäss obigem Abschnitt, fehlt hier auch ein Variantenvergleich, der aufzeigt, weshalb die Parkplätze zwingend vor Ort an diese Standorte gebunden sind

### 5.2.3 Rodungsersatz

Für die definitiven Rodungen von 2'338 m<sup>2</sup> konnte auf der Parzelle Nr. 711, Gemeinde Unterlangenegg, ein Ersatz von 2'338 m<sup>2</sup> in der gleichen Gegend gefunden werden. Die Fläche in Unterlangenegg kann als gleichwertig betrachtet werden, da es sich ebenfalls um einen eher feuchten Standort handelt, auf dem ein ökologisch wertvoller Bestand stocken kann.

Die Ersatzaufforstung erfolgt nach Weisung und unter Aufsicht der Waldabteilung.

### 5.2.4 Bedingungen zur Rodung

Die Rodungsbewilligung wird bis 31.12.2021 befristet.

Das Entfernen der Bestockung bzw. die Zweckentfremdung des Waldareals darf erst erfolgen, wenn der zuständige Forstdienst die Rodungsfläche angezeichnet hat.

Die Gesuchstellerin hat zur Sicherstellung der Ersatzaufforstung eine Kautionsleistung von CHF 30'000.— in Form einer unbefristeten Bankgarantie (Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 ff OR oder einer Hinterlegung auf einem Sperrkonto) zu leisten. Alternativ kann dem Staatsforstbetrieb gemäss Vereinbarung eine pauschale Akontozahlung von mindestens CHF 30'000.— ausgerichtet werden, die als Sicherheitsleistung anerkannt wird. Die Kautionsleistung ist nach Eröffnung dieses Beschlusses dem Amt für Wald des Kantons Bern, Fachbereich Waldrecht, Laupenstrasse 22, 3011 Bern, zuzustellen. Nach Eingang der schriftlichen Bestätigung des zuständigen Forstdienstes, wonach die Ersatzaufforstung richtig ausgeführt und gesichert ist, wird die Kautionsleistung an die Gesuchstellerin zurückgegeben.

### 5.2.5 Hinweise zur Rodung

Die Ersatzaufforstungspflicht wird bereits nach Genehmigung der Überbauungsordnung rechtskräftig, nicht erst mit dem Baugesuch, wie in der Vereinbarung Ersatzaufforstungsfläche fälschlicherweise vermerkt ist.

## 6. Empfehlungen und Hinweise

### 6.1 Luftreinhaltung Verkehr

Die Planung stellt aufgrund ihres Standorts und ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage. Auf eine Beurteilung der lokalen Belastbarkeiten anhand der Arbeitshilfe kann deshalb verzichtet werden.

### 6.2 Waldfeststellung

Das KAWA empfiehlt den Beizug der Waldabteilung Voralpen, um die Grundlagen zu bereinigen. Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen die Waldfeststellung möglich sind. Gegen die bereits bestehenden, verbindlichen Waldgrenzen können keine Einsprachen mehr erhoben werden.

### 6.3 Überbauungsvorschriften

Art. 10 Abs. 2	Strahlende Reklametafeln an den waldseitigen Fassaden sind wohl keine vorgesehen, dies gilt sowohl für Nordseite wie für die Südseite
Art. 13	Es wäre hilfreich, die Einfriedung im Überbauungsplan zu definieren.
Art. 14	Betreffend Arealerschliessung ist sicherzustellen, dass das verbleibende Waldareal nicht beeinträchtigt wird.
Zusätzlicher Artikel Wald-Baulinie	Mit der Wald-Baulinie wird der kantonale gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Die Pflege des angrenzenden Waldrands wird sinnvollerweise in den Überbauungsvorschriften geregelt, da aufgrund der Unterschreitung des Abstands das Risiko für Schäden steigt.

### 6.4 Erläuterungsbericht

Zur Ziff. 6.2, öffentliche Mitwirkung, Erschliessung / Parkplatzsituation: Gemäss Ausführungen im Erläuterungsbericht liege die Anzahl Parkplätze neu beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach BauV und dies werde im Überbauungsplan entsprechend umgesetzt. Dem Überbauungsplan kann diesbezüglich jedoch nichts entnommen werden.

### 6.5 Mehrwertabschöpfung

Vorliegend handelt es sich um eine Einzonung, womit bei Überschreiten eines Mehrwerts von CHF 20'000.00 eine Mehrwertabgabe zu erheben ist (Art. 142a BauG). Das Thema Mehrwertabschöpfung wird vorliegend jedoch nicht behandelt.

### 6.6 Grundwasserschutz

Gemäss Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2019 nimmt das Amt für Wasser und Abfall (AWA) verbindlich zur Kenntnis, dass die Erweiterung des Metzgercenters lediglich Kühl-, Lager- und Büroräumlichkeiten vorsieht und keine Erhöhung der allgemeinen Kapazitäten des Metzgercenters oder des Schlachthofs im Besonderen beinhaltet. Auch werden keine wassergefährdenden Flüssigkeiten neu gelagert. Die geplante Erweiterung ist somit rein räumlicher Art.

### 6.7 Grundstückentwässerung

Laut aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) sind sämtliche Gebiet mit Zonenplanänderung zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderung sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

### 6.8 Energie

Die BKW weist darauf hin, dass sobald das Vorhaben publiziert wird, im Sinne einer Rechtswahrung, der Bestand und störungsfreie Betrieb ihrer Freileitung gewährleistet bleiben muss.

Des Weiteren ist während den Bauarbeiten in der Nähe der Leitung grösste Vorsicht geboten, damit die Personen- wie auch die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Ausserdem ist die SUVA-Richtlinie gemäss Merkblatt 66138.d «Achtung Stromschlag! Einsatz von Arbeitsmittel in der Nähe von Freileitungen» einzuhalten. Entsprechende Auflagen werden erst im Baubewilligungsverfahren aufgeführt.

## 7. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig die Waldfeststellung und die Rodung aufliegt.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeindeparlaments
- Entwürfe der Abgabeverfügungen und der Verträge zu den ermittelten Mehrwerten (Art. 142d Abs. 2 BauG) inkl. Nachweis der Schätzung

Evtl. kommunales Reglemente über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung
- Amt für Wald
- Amt für Wirtschaft, Abteilung Immissionsschutz
- Amt für Wasser und Abfall
- Kantonales Laboratorium
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination
- Amt für Umweltkoordination und Energie
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- BKW Energie AG, Ostermundigen

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung
- Amt für Wald
- Amt für Wirtschaft
- Amt für Wasser und Abfall
- Kantonales Laboratorium
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination
- Amt für Umweltkoordination und Energie
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- BKW Energie AG, Ostermundigen



Amt für Landwirtschaft  
und Natur  
des Kantons Bern

Office de l'agriculture  
et de la nature  
du canton de Berne

Abteilung Naturförderung  
(ANF)

Service de la Promotion de la nature  
(SPN)

Schwand 17  
3110 Münsingen  
Telefon 031 636 14 50  
Telefax 031 636 14 29  
info.anf@vol.be.ch  
[www.be.ch/LANAT](http://www.be.ch/LANAT)

Sachbearbeiter Fabian Meyer  
Telefon 031 636 14 55  
fabian.meyer@vol.be.ch

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

12. DEZ. 2019

G-Nr. /SB: 20 19.6249 /1113

Eingescannt: 04.12.19

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Beat Michel  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Reg.-Nr.: 5.04.01

Münsingen, 11. Dezember 2019

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.6249

## Fachbericht Naturschutz



<b>Gemeinde:</b>	Thun
<b>Vorhaben:</b>	<b>Überbauungsordnung (UeO) Lerchenfeld Nord</b>
<b>Schutzobjekte:</b>	Geschützte Pflanzen (Art. 20 NHV)
<b>Verfahrensstand:</b>	Vorprüfung
<b>Vorprüfungsakten:</b>	Expertise zum Rodungsgesuch (27. Juli 2017) Erläuterungsbericht (Fassung vom Juni 2019) Rodungsdossier (Juni 2019) Überbauungsplan 1: 500 (11. Juli 2019) Pläne Erweiterungsvorhaben (28. Juni 2019) Mitwirkungsbericht (3. Juni 2019) Überbauungsvorschriften (11. Juli 2019)
<b>Beurteilungsgrundlagen:</b>	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1 Naturschutzgesetz (NSchG) BSG 426.11 Naturschutzverordnung (NSchV) BSG 426.111 Biotopinventare von Bund und Kanton Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz: Leitfaden Umwelt Nr. 11 (BUWAL, 2002)

### 1. Beurteilung des Vorhabens

#### 1.1. Ausgangslage

Der geplante Ausbau des *Metzgercenter Thun* im *Lerchenfeld* mit Gebäudeneubau und Ausbau der Zufahrt bedingt Rodung von Wald und Gehölz. Die UeO soll die Nutzung, die Bebauung und die Erschliessung der Arbeitszone *Lerchenfeld* regeln.

## 1.2. Schutzbestimmungen

Die im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigenden Schutzbestimmungen sind im Anhang zusammengestellt.

## 1.3. Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis: Schreibfehler bei Punkt 4.6.

Der Erläuterungsbericht begründet ausführlich die Standortgebundenheit und das überwiegende Interesse des Vorhabens.

Auch die Aspekte der naturschutzrelevanten Punkte werden behandelt. Dabei wird auf die umfassende und nachvollziehbare „Expertise zum Rodungsgesuch – Natur- und Landschaftsschutz“ Bezug genommen.

Unter Punkt 5.6.1 des Erläuterungsberichtes werden die notwendigen Ersatzmassnahmen für 1. Rodung, 2. Eingriff in geschützten Lebensraum (Waldgesellschaft) und 3. Eingriff in Lebensraum einer geschützten Pflanzenart mit Erhaltungsmassnahmen aufgelistet.

## 1.4. Rodungsgesuch

Die Ersatzaufforstung kann aus Sicht des Naturschutzes genehmigt werden, auch wenn die Fläche des Realersatzes in einem ganz anderen Waldlebensraum geplant ist.

Die in der „Expertise zum Rodungsgesuch“ als notwendig erachtete Beilage zum Rodungsgesuch mit dem Plan und der Beschreibung der Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1ter NHG für die oben erwähnten Eingriffe 2. und 3. fehlt jedoch im Rodungsdossier.

## 1.5. Überbauungsvorschriften

Art. 4, Abs. 2 hält fest, dass der Erläuterungsbericht nur eine orientierende Grundlage ist.

Fehlender Artikel: Da nur bei einer vollständigen Realisierung der Ersatzmassnahmen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann, müssen diese gesetzlich bindend verankert sein. Die in den Überbauungsvorschriften festgehaltenen Überbauungspläne („Pläne Erweiterungsvorhaben“) weisen bei der Bepflanzung nur auf Grünbereich, Bäume und Bereich Hochstamm-bäume hin.

Die notwendigen Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1ter NHG sind in den Überbauungsvorschriften und auch auf Plänen verbindlich festzuhalten. (Genehmigungsvorbehalt)

Art. 11: Es fehlt der Hinweis auf krautige Vegetation bei der Bepflanzung, der Artikel ist folgendermassen zu ergänzen: ... Sträuchern zu bepflanzen *oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen.* (Genehmigungsvorbehalt)

## 2. Anträge (Genehmigungsvorbehalte)

2.1. Die für die Bewilligung der Eingriffe in die geschützten oder schützenswerten Lebensräume notwendigen Ersatzmassnahmen sind in den Überbauungsvorschriften und mit Plänen festzuhalten (Genehmigungsvorbehalt, Art. 3 Abs. 2 Bst d RPG, Art. 18 Abs. 1ter NHG).

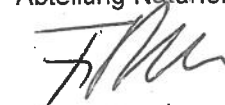
2.2. Die Überbauungsvorschriften: Art. 11 sind wie folgt zu ergänzen (Art. 18b Abs. 2 NHG, Art 23 NHG): ... zu bepflanzen *oder mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut zu begrünen.* (Genehmigungsvorbehalt, Art. 3 Abs. 2 Bst d RPG, Art. 18 Abs. 1ter NHG)

## 3. Fazit

Wir stellen fest, dass die Planung für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume den Anforderungen noch nicht in allen Teilen genügt. Damit die Planung vollständig ist und genehmigt werden kann, sind noch Ergänzungen nötig. Wir haben die entsprechenden Genehmigungsvorbehalte formuliert und bitten Sie, uns die revidierten Akten vor der Planaufgabe für eine 2. Vorprüfung noch einmal zur Beurteilung einzureichen.

Freundliche Grüsse

**Amt für Landwirtschaft und Natur  
des Kantons Bern**  
Abteilung Naturförderung



Fabian Meyer

**Anhang:** - Schutzbestimmungen

**Beilagen:** -

**Kopien:** - Amt für Wald

## **ANHANG**

### **Schutzbestimmungen**

#### *Waldgesellschaften (Art. 14 Abs. 3 NHV)*

Waldgesellschaften, wie (z.B. Ahorn-Eschenwald) sind Biotop gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG besonders zu schützen. Bewilligungen für technische Eingriffe in schützenswerte Waldgesellschaften dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

#### *Schutz seltener Pflanzen (Art. 20 NHV sowie Art. 19 und 20 NSchV)*

Seltene Pflanzenarten, wie Orchideen- oder Enzianarten, sind gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 19 und 20 der Naturschutzverordnung geschützt. Das Vernichten dieser Pflanzenarten, insbesondere durch technische Eingriffe, ist untersagt. Bewilligungen für technische Eingriffe in Bestände geschützter Pflanzen dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 20 Abs. 3 b NHV). Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

11.12.2019 / ANF / FM



21. OKT. 2019

G-Nr. /SB: 19/6200 GFD/M/B

Eingescannt: NEI

Laupenstrasse 22  
3011 Bern  
Telefon 031 633 50 20  
www.be.ch/wald  
wald@vol.be.ch

Beat Michel  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Elias Kurt  
Direktwahl 031 636 04 87  
elias.kurt@vol.be.ch

Geschäfts Nr. Leitbehörde: 2019.JGK.6249  
Reg-Nr. KAWA: V.OP.16/5 (ID 2-8-2019-1139)  
Rod.-Kontr. Nr. 19/73

Bern, 18. Oktober 2019

## Fachbericht Wald

(Die Zuständigkeit liegt nach Art. 6 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes (WaG) vom 4. Oktober 1991 in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidungsverfahren vom 18. Juni 1999 Ziffer 17 und gemäss Art. 135 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) beim Amt für Wald des Kantons Bern)



Gemeinde	Thun	Koordinaten	2'612'400 / 1'800'000
Waldabteilung	Voralpen		
Gesuchstellerin	Stadt Thun		
Standort/Adresse	Lerchenfeld Nord		
Vorhaben/Pläne	Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord		
Rodungsfläche	2'338 m <sup>2</sup> Wald (definitiv)		
Ersatzaufforstungsfläche	2'338 m <sup>2</sup> Wald		
Leitverfahren	Nutzungsplanverfahren		
Beantragte Bewilligungen	Rodung und Ersatzaufforstung nach Art. 5 bis 7 WaG vom 4. Oktober 1991 und Art. 5ff WaV vom 30. November 1992 und Art. 19 KWaG vom 5. Mai 1997		
Ansprechperson	Elias Kurt, Fachbereich Waldrecht KAWA, 031 636 04 87		

Beurteilungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rodungsformular (undatiert)</li><li>- Rodungsplan (undatiert)</li><li>- Ersatzaufforstungsplan (undatiert)</li><li>- Kartenausschnitt 1 : 25'000</li><li>- Überbauungsplan 1 : 500 vom 11.07.2019</li><li>- Überbauungsvorschriften vom 11.07.2019</li><li>- Mitwirkungsbericht vom 11.07.2019</li><li>- Erläuterungsbericht vom 11.07.2019</li><li>- Expertise zum Rodungsgesuch</li><li>- Pläne zum Erweiterungsvorhaben vom 28.06.2019 (unverbindlich, Skizzen)</li></ul>
------------------------	--

### 1. Beantragte Flächen Rodung / Ersatzaufforstung

#### Rodung

Gemeinde.	Parz. Nr.	Eigentümer	Temporär m <sup>2</sup>	Definitiv m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Thun	2792	Metzgerschaft Berner Oberland		1'665	1'665
Thun	3175	Metzgerschaft Berner Oberland		673	673
<b>Total</b>			0	2'338	2'338
<b>Total Rodungsfläche m<sup>2</sup></b>					<b>2'338</b>

#### Ersatzaufforstung

Gemeinde	Parz. Nr.	Eigentümer	Ersatz temporäre Rodung m <sup>2</sup>	Ersatz def. Rodung m <sup>2</sup>	Total Ersatzaufforstung m <sup>2</sup>
Unterlangenegg	711	Kanton Bern	0	2'338	2'338
<b>Total</b>			0	2'338	2'338
<b>Total Ersatzaufforstung m<sup>2</sup></b>					<b>2'338</b>

### 2. Formelles

Die Unterlagen sind folgendermassen einzureichen (=> **Genehmigungsvorbehalt**):

- Die Vereinbarung zur Ersatzaufforstungsfläche ist in einem Exemplar mit Originalunterschriften einzureichen. Eine Sicherung durch Anmerkung im Grundbuch ist damit nicht erforderlich.
- Das Rodungsgesuch ist datiert und unterschrieben zweifach einzureichen.
- Auf dem Rodungsplan ist die Legende zu ergänzen.
- Rodungs- und Ersatzaufforstungspläne sind in fünffacher Ausführung einzureichen.

### 3. Beurteilung der Rodung

#### Sachverhalt

Das bestehende Metzgercenter kann seinen Bedarf an Räumlichkeiten nicht mehr innerhalb der bestehenden Gebäude abdecken und plant daher eine Betriebserweiterung mit zusätzlichen Gebäuden und Anlagen zur Nutzung als Büro, Lager und Kühlraum. Da das Metzgercenter direkt an Wald grenzt und zwischen der Bahnlinie Bern-Thun und der Hauptstrasse "eingeklemmt" ist, sind definitive Rodungen dafür unumgänglich. Das Amt für Wald wurde daher im Rahmen von Voranfragen in die Planung miteinbezogen. Das nun in der Vorprüfung vorliegende Vorhaben umfasst definitive Rodungen von 2'338 m<sup>2</sup>. Neben den in den Voranfragen beurteilten Rodungsflächen 1 und 2 (gemäss Rodungsplan) sind neu die Flächen 3 und 4 für Parkplätze dazugekommen. Die Rodung für das neue Gebäude macht nur einen kleinen Teil der Rodungen aus. Grössere Flächen fallen für die benötigten Zufahrten/Zulieferung sowie für die Parkplätze an.

Die Publikation und die öffentliche Auflage des Bauvorhabens sowie der Rodungen sind noch nicht erfolgt. Falls Einsprachen zur Rodung oder Ersatzaufforstung eingehen, ist das Amt für Wald darüber in Kenntnis zu setzen.

Hinweis zur Vereinbarung Ersatzaufforstungsfläche: Die Ersatzaufforstungspflicht wird bereits nach Genehmigung der Überbauungsordnung rechtskräftig, nicht erst mit dem Baugesuch, wie in der Vereinbarung Ersatzaufforstungsfläche fälschlicherweise vermerkt.

#### Bedarfsnachweis / Interessenabwägung

Die Gesuchstellerin macht für die Erweiterung betriebliche, technische und gesetzliche Gründe geltend. Letztere als Folge der Vorschriften der Hygieneverordnung und der Lebensmittelverordnung, die aktuell nicht eingehalten werden. So nutzen beispielsweise die Mitarbeitenden des Schlachthofs und des Metzgercenters dieselbe Garderoben, was einer klaren Trennung der Bereiche Fleischverarbeitung und Schlachtung widerspricht. Des Weiteren erfolgt die Lieferung der Waren sowie der Zugang der Kunden aktuell über die Zerlegerei, weshalb dafür

Räume gequert werden müssen, die nur durch Personal des Bereichs Fleischverarbeitung betreten werden dürften. Die konsequente Trennung ist aus gesetzlichen und aus Sicherheitsgründen anzustreben. Betrieblicher Bedarf besteht zudem für die Erhöhung der Lagerkapazität (u.a. zwecks Einhaltung der Kühlkette). Zudem sollen im Neubau Schulungsräume gebaut werden, da im Metzgercenter auch Kurse für die Auszubildenden Fleischfachmann/-frau schweizweit stattfinden. Bislang existierten dafür keine eigentlichen Schulungsräume.

Ein grosser Teil der Rodungsfläche wird für das Manövrieren zur Anlieferung sowie für eine sichere und geordnete Parkierung für Angestellte und Kunden verwendet. Aus Walderhaltungssicht ist einerseits unerlässlich, dass nicht eine zu knappe Rodung erfolgt, sonst sind die Konflikte zwischen Fahrzeugwenden und -abstellen im Randbereich des Waldes absehbar. Wichtig ist, dass das verbleibende Waldareal künftig geringen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. So oder so bleibt die Manövrierfläche für die Lastwagen (40-to) knapp. Andererseits sind grössere Rodungen nur für Parkplätze kritisch. Gemäss Erläuterungsbericht wurde zwar nach der öffentlichen Mitwirkung die Anzahl der Parkplätze zugunsten von zusätzlicher unversiegelter Fläche entlang der Uttigenstrasse reduziert. Die Anzahl der Parkplätze liege nun beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach Bauverordnung. Ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Parkplätze fehlt jedoch. Der Bedarf für die geplanten Parkplätze ist detailliert aufzuzeigen u.a. auch im Hinblick auf die benötigte Anzahl Parkplätze für die verschiedenen Nutzergruppen (Kunden, Angestellte und weitere) (**=> Genehmigungsvorbehalt**).

Beim betroffenen Wald der Flächen 1 und 2 handelt es sich um einen Zweiblatt-Eschenmischwald auf Aueböden (29eex); es handelt sich um einen föhrenreichen Wald mit viel Unterwuchs. Obwohl das Waldstück rundum von verschiedenen Verkehrsträgern (Bahnstrecke im Norden, A6 im Westen, Gemeindestrasse im Süden) eingerahmt ist, hat es eine massgebende ökologische Funktion. Die Flächen 3 und 4, die für Parkplätze gerodet werden, sind heute zerstückelt und in Mitleidenschaft gezogen. Sie erfüllen schon heute kaum Waldfunktionen.

Das Interesse an der Einhaltung der Hygienevorschriften, an zusätzlichem Lagerbedarf, Schulungsräumen und zeitgemässen Räumlichkeiten für das Personal überwiegt im vorliegenden Fall das Interesse an der Walderhaltung. Der Bedarfsnachweis für die Parkplätze ist hingegen noch nicht genügend erbracht.

#### Standortnachweis

Es wurden fünf Varianten geprüft. Das Areal des Metzgercenters wird von vier (selbständigen) Betrieben beansprucht: Fischbetrieb, Lammbetrieb, Schlachthof und Metzgercenter, wobei letztere enger zusammenhängen. Der Ablauf Schlachtung (im Südosten), Veredelung, Lagerung und Verkauf ist gegeben, was eine Einschränkung für die Ausbaumöglichkeiten des Metzgercenter bedeutet. Zugleich sind weitere Gewerbebetriebe auf dem Areal angesiedelt, welche die Ausbauvarianten eingrenzen. Nordöstlich befindet sich eine Eisenbahnlinie und südwestlich nach der Strasse ebenfalls Wald.

Zudem muss der laufende Betrieb sichergestellt werden. Mit einer Aufstockung liesse sich zwar die Rodung vermeiden, jedoch müsste der Betrieb stark eingeschränkt wenn nicht eingestellt werden. Ein Unterbruch der Aktivitäten des Schlachtbetriebes und des Metzgercenter würde die Existenz der Genossenschaft in Frage stellen.

Die Standortgebundenheit ist somit grundsätzlich gegeben. Für die Parkplätze ist die Standortgebundenheit allerdings noch aufzuzeigen. Neben dem Bedarfsnachweis gemäss obigem Abschnitt, fehlt hier auch ein Variantenvergleich, der aufzeigt, weshalb die Parkplätze zwingend vor Ort an diese Standorte gebunden sind (**=> Genehmigungsvorbehalt**).

#### Raumplanerische Voraussetzungen

Die raumplanerischen Voraussetzungen werden durch die Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord geschaffen.

#### Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Stellungnahme der Abteilung Naturförderung (LANAT-Abt NF) liegt zurzeit nicht vor. Allfällige Bedingungen und Auflagen zu den Rodungen und Ersatzleistungen sind zu berücksichtigen.

Das Landschaftsbild wird durch die Rodung nicht zusätzlich wesentlich beeinflusst.

Gefährdung der Umwelt

Die hier beantragte Rodung führt zu keiner voraussehbaren Gefährdung der Umwelt.

Umliegende Waldbestände werden durch die Rodung nicht in ihrer Stabilität gefährdet.

Rodungersatz (Art 7 WaG)

Für die definitiven Rodungen von 2'338 m<sup>2</sup> konnte auf der Parzelle Nr. 711, Gemeinde Unterlangenegg ein Ersatz von 2'338 m<sup>2</sup> in der gleichen Gegend gefunden werden. In unmittelbarer Umgebung war es den Gesuchstellern trotz intensiver Suche nicht möglich eine Ersatzfläche zu finden. Die Fläche in Unterlangenegg kann als gleichwertig betrachtet werden, da es sich ebenfalls um einen eher feuchten Standort handelt, auf dem ein ökologisch wertvoller Bestand stocken kann. Eine entsprechende lockere Gestaltung und hohe Qualität der Aufforstung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes wird angestrebt.

Die Ersatzaufforstung erfolgt nach Weisung und unter Aufsicht der Waldabteilung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Der Rodungersatz ist quantitativ und qualitativ gleichwertig.

Gesamtbeurteilung

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung nach Art. 5 des Waldgesetzes (WaG) vom 4. Oktober 1991 sind noch nicht abschliessend erfüllt. Unklar ist Bedarf und Standortgebundenheit für die Parkplätze.

**4. Beurteilung der Überbauungsordnung**

Die Vorprüfung einer Ortsplanung oder Überbauungsordnung beschränkt sich auf eine formelle Prüfung aller eingereichten Unterlagen im Hinblick auf die rechtsverbindlichen Waldfeststellungen (Genehmigungsvermerke und Legenden; Publikations- und Auflagepflicht), weiter auf die materielle Prüfung der planerischen Grundlagen und Festlegungen in Waldesnähe und in Überlagerung zum Waldareal. Bei der materiellen Prüfung werden durch die zuständige Waldabteilung die rechtsverbindlichen Waldgrenzen überall dort vor Ort festgelegt bzw. überprüft, wo Wald unmittelbar an eine Bauzone grenzt.

Regelungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Parkanlagen, Alleen, Einzelbäumen und ökologischen Flächen sind nicht Gegenstand unserer Vorprüfung.

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese verbindlichen Waldgrenzen sind in Absprache mit der Waldabteilung im Nutzungsplan einzutragen und durch die Waldabteilung zu genehmigen.

Die Überbauungsordnung "Lerchenfeld Nord" kann nicht als normale Bauzone Arbeiten A geführt und mittels Rodung erweitert werden. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung sind nur unter den besonderen Anforderungen des Metzgerzentrums erfüllt. Die Überbauungsordnung ist deshalb spezifisch auf den Betrieb des Metzgerzentrums auszurichten. Dies ist in den Überbauungsvorschriften klar zum Ausdruck zu bringen (Planungszweck Art. 1, Nutzungsart Art. 6).

Der Perimeter der Überbauungsordnung soll entweder den Wald ausklammern (also den Rodungs- und Waldgrenzen folgen) oder in den Überbauungsvorschriften umschreiben und regeln, was mit dem Waldareal innerhalb der UeO zu geschehen hat und was dort möglich oder auch nicht zulässig ist.

**4.1 UeO-Vorschriften**

Die UeO-Vorschriften sind folgendermassen zu überarbeiten (=> **Genehmigungsvorbehalt**):

- Wenn Waldflächen in einem UeO-Perimeter liegen, die nicht gerodet werden, so ist deren Erhaltung und Pflege in den UeO-Vorschriften zu regeln. Auch ist der Wald dann nicht nur hinweisend aufzuführen.
- Art. 1, Planungszweck: Der Planungszweck ist zu präzisieren, da die Rodungsvoraussetzungen bzw. -bewilligung lediglich für das Metzgercenter der Betriebsgenossenschaft Berner Oberland gelten. Für andere (gewerbliche) Nutzungen ist die

Standortsgebundenheit und der Bedarfsnachweis nicht erbracht. Abs. 2 ist zu präzisieren (**=> Genehmigungsvorbehalt**).

- Art. 6 Art der Nutzung:  
Abs. 1: "Arbeiten A" ist zu präzisieren (siehe Bemerkung zu Art. 1).  
Abs. 2: Welche Wirkung soll der Bereich Nutzungsbeschränkung auf der Verkehrsfläche entfalten? Ausser des neu geplanten Gebäudes sind keine weiteren Hochbauten oder Lagerflächen auf der Verkehrsfläche bzw. innerhalb der Wald-Baulinie zulässig. Abs. 2 ist zu präzisieren (**=> Genehmigungsvorbehalt**).  
⇒ Generell ist unklar, was genau der Inhalt der Nutzungsbeschränkung ist. Diese ist zu präzisieren bzw. zu überprüfen.
- Art. 7 Abs. 3 ist falsch; Verkaufsfläche auf Verkehrsfläche innerhalb der Wald-Baulinie ist nicht zulässig. Aktuell gehört zudem auch Waldareal zum Geltungsbereich, worauf ebenfalls keine Verkaufsfläche eingerichtet werden kann. Abs. 3 ist zu überarbeiten.
- Art. 10 Abs. 2: Strahlende Reklametafeln an waldseitiger Fassade sind wohl keine vorgesehen, dies gilt sowohl für die Nordseite wie für die Westseite.
- Art. 11 und 12: Der Begriff "einheimisch" ist zu streichen, da er die Artenpalette stärker einschränkt als "standortgerecht". Wir empfehlen entgegen dem Mitwirkungsbericht den Begriff "standortgerechte Laubbäume" zu verwenden, um im Hinblick auf die Klimaveränderung in der Pflanzenwahl etwas mehr Spielraum zu haben.
- Art. 13, Einfriedung: Es wäre hilfreich, deren Lage im UeO-Plan zu definieren. Die Einfriedung betrifft ebenfalls Waldareal im Süden und im Norden die Abgrenzung der Parkplätze gegen das Waldareal.
- Art. 14: Ergänzen: Betreffend Arealerschliessung ist sicherzustellen, dass das verbleibende Waldareal nicht beeinträchtigt wird.
- Art. 15, Abs. 2: Unterirdische Bauten sind unter Verkehrsflächen mit Waldbaulinien nicht zugelassen.
- Art. 16, Abs. 2: Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist im Rahmen der UeO verbindlich festzulegen, da sie als Voraussetzung für die Rodungsbewilligung gilt (**=> Genehmigungsvorbehalt**).
- Art. 17: Die Fuss- und Veloverbindung im Waldareal ist im UeO-Plan darzustellen; eine Verbreiterung auf 3.0 m bedingt ein Rodungsverfahren. Daher wäre es empfehlenswert, diese Rodungsfläche bereits zu definieren. Andernfalls bedingt dies bei einer späteren Realisierung der Verbreiterung nebst dem Rodungsverfahren auch eine Anpassung des UeO-Planes und der UeO-Vorschriften inkl. Anpassung der verbindlichen Waldgrenzen, sofern die Waldfläche im Rodungsperimeter verbleibt (siehe oben. Auch daher ist es nicht sinnvoll, die Waldfläche im UeO-Perimeter zu behalten).
- Zusätzlicher Artikel Wald-Baulinie: Mit der Wald-Baulinie wird der kantonale gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Die Pflege des angrenzenden Waldrands wird sinnvollerweise in den UeO-Vorschriften geregelt, da aufgrund der Unterschreitung des Abstands das Risiko für Schäden (z.B. durch Naturereignisse) steigt.

#### 4.2 UeO-Plan

Die Unterlagen sind folgendermassen zu bereinigen (**=> Genehmigungsvorbehalt**):

- Legende: Die Unterscheidung der verbindlichen Waldgrenzen in neu und bereits verfügte ist korrekt.  
Die "aufzuhebende verbindliche Waldgrenze" fehlt aber. Diese ist ebenfalls im UeO-Plan unter Festlegungen aufzuführen (allenfalls in einem Plan Zonenplanänderung).
- Es ist unklar, weshalb der Bereich der Rodungsfläche ausserhalb des Baubereichs mit einer Nutzungsbeschränkung belegt wird. Dies ist zu präzisieren.

- Das Ende der nördlichen Wald-Baulinie ist im Westen zu vermessen, da hier die 18.0 m nicht mehr gelten.
- In der südöstlichen Waldfläche ist der bestehende Fuss- und Radweg flächengenau darzustellen und nicht nur ein Bereich (siehe dazu obigen Kommentar betreffend Art. 17).

## 5. Anträge

- 5.1 **Antrag zur Rodung: Die beantragte Ausnahmegewilligung für Rodung und Ersatzleistung kann noch nicht in Aussicht gestellt werden. Die nötigen Rodungsvoraussetzungen (Bedarf, Standortgebundenheit) sind noch nicht ausreichend erfüllt und insbesondere in der UeO nicht verankert.**
- 5.2 **Antrag zur Überbauungsordnung: Die Überbauungsordnung ist aus waldrechtlicher Sicht noch nicht genehmigungsfähig.**

## 6. Genehmigungsvorbehalte

- 6.1 Bedarf und Standortgebundenheit für die Parkplätze ist mittels detailliertem Bedarfsnachweis und Variantenvergleich aufzuzeigen. ✓
- 6.2 Die UeO-Vorschriften sind gemäss dem Abschnitt 4.1 zu überarbeiten. ✓
- 6.3 Der UeO-Plan ist gemäss dem Abschnitt 4.2 zu überarbeiten. ✓
- 6.4 Vorbehalten bleibt die Stellungnahme der Abteilung Naturförderung (LANAT) zu Rodung und Ersatzaufforstung. Allfällige Bedingungen und Auflagen sind zu berücksichtigen.
- 6.5 Die Rodung ist öffentlich bekannt zu machen und die Akten sind öffentlich aufzulegen (Art. 5 Abs. 2 WaV).
- 6.6 Es gehen in der öffentlichen Auflage keine schützenswerten Einsprachen gegen die Rodung und / oder die Ersatzaufforstungen ein.
- 6.7 Die Unterlagen sind gemäss dem Abschnitt 2. Formelles zu bereinigen.

## 7. Bedingungen zur Rodung

- 7.1 Die Rodungsbewilligung wird bis **31.12.2021 befristet**.
- 7.2 Das Entfernen der Bestockung bzw. die Zweckentfremdung des Waldareals darf erst erfolgen, wenn der **zuständige Forstdienst die Rodungsfläche angezeichnet hat**.
- 7.3 Die Gesuchstellerin hat zur Sicherstellung der Ersatzaufforstung eine **Kautions von CHF 30'000.-** in Form einer unbefristeten Bankgarantie (Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 ff. OR oder einer Hinterlegung auf einem Sperrkonto) zu leisten. Alternativ kann dem Staatsforstbetrieb gemäss Vereinbarung eine pauschale Akontozahlung von mindestens CHF 30'000.- ausgerichtet werden, die als Sicherheitsleistung anerkannt wird. Die Kautions ist nach Eröffnung dieses Beschlusses dem Amt für Wald des Kantons Bern, Fachbereich Waldrecht, Laupenstrasse 22, 3011 Bern, zuzustellen. Nach Eingang der schriftlichen Bestätigung des zuständigen Forstdienstes, wonach die Ersatzaufforstung richtig ausgeführt und gesichert ist, wird die Kautions an die Gesuchstellerin zurückgegeben.

## 8. Auflagen zur Rodung

- 8.1 Die Holzerei- und Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Fortpflanzungszeit der wildlebenden Säugetiere und Vögel (1. April – 15. Juli) ausgeführt werden.
- 8.2 Die Rodungsarbeiten haben unter grösstmöglicher Schonung des angrenzenden Baumbestandes zu erfolgen. Der verbleibende Bestand ist gegen Schäden zu schützen. Deponien aller Art sowie das Abstellen von Geräten und Maschinen ausserhalb der Rodungsfläche auf Waldareal sind verboten. Die Abholzungen haben sich auf das absolut Notwendige zu beschränken.
- 8.3 Als Ersatz für die Rodungen wird die Gesuchstellerin verpflichtet, auf den Parzellen mit den **Grundbuchblatt-Nummern 711, Gemeinde Unterlangenegg**, eine Fläche von **2'338 m<sup>2</sup>**

nach den Weisungen der **Waldabteilung Voralpen bis 31.12.2025** (Anwuchserfolg gesichert) mit standortgerechten Baum- und Straucharten aufzuforsten.

- 8.4** Innerhalb der Rodungs- und Ersatzaufforstungsflächen und in unmittelbarer Umgebung der genannten Flächen müssen invasive Neophyten bis zur Abnahme der Ersatzaufforstung nach Weisungen der Waldabteilung auf Kosten der Gesuchstellerin bekämpft werden. Die Gesuchstellerin hat die Flächen regelmässig (mind. zweimal jährlich) zu kontrollieren.

## **9. Hinweise zur Rodung**

- 9.1** Für Projektbestandteile, die waldrechtliche Ausnahmebewilligungen benötigen, kann kein vorzeitiger Baubeginn bewilligt werden (Art. 47 WaG).

- 9.2** Als Bestandteil dieser Bewilligung gelten:

- der Rodungs- und Aufforstungsplan
- der Kartenausschnitt 1 : 25'000.

- 9.3** Die Waldabteilung Voralpen hat die **Rodung und die Aufforstung zu kontrollieren** und meldet dem Amt für Wald des Kantons Bern zuhanden des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) die richtige **Ausführung der Arbeiten**.

Die Kulturänderung ist im Vermessungswerk und im Grundbuch auf Kosten des Gesuchstellers durch den Nachführungsgeometer nachtragen zu lassen. Die Waldabteilung hat dazu dem zuständigen Nachführungsgeometer zu gegebener Zeit den Vollzug der Rodung und der Aufforstung unter Beilage des Plans und mittels Formular "Vollzugskontrolle über Rodungen und Aufforstungen" zu melden. (Diese Meldung ist dem Amt für Wald, Fachbereich Waldrecht, zuzustellen).

Zu diesem Zweck hat die Waldabteilung dem zuständigen Nachführungsgeometer zu gegebener Zeit den Vollzug der Rodung und Aufforstung unter Beilage des diesbezüglichen Plans und mittels Formular „Vollzugskontrolle über Rodungen und Aufforstungen“ zu melden (diese Meldung ist sodann dem Amt für Wald, Bereich Waldrecht, zuzustellen).

## **10. Hinweise zur Überbauungsordnung**

- 10.1** Der Beizug der Waldabteilung Voralpen bei der Bereinigung der Grundlagen wird empfohlen.

- 10.2** Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen die Waldfeststellung möglich sind. Gegen die bereits bestehenden, verbindlichen Waldgrenzen können keine Einsprachen mehr erhoben werden.

- 10.3** Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je ein Exemplar für das Amt für Wald, Abteilung Fachdienste und Ressourcen, und für die zuständige Waldabteilung Voralpen vorzusehen.

## **11. Gebühren**

Die Rechnungsstellung erfolgt (mit dem Amtsbericht Wald) durch die Leitbehörde im massgeblichen Verfahren.

**Amt für Wald des Kantons Bern**  
Abteilung Fachdienste und Ressourcen



Elias Kurt

**Kopie z. K.:**

- Waldabteilung Voralpen



18. OKT. 2019

G-Nr. /SB: 2019.6249/ M13

Eingescannt: *19.10*

Laupenstrasse 22  
3011 Bern  
Telefon 031 633 57 80  
info.luft@vol.be.ch  
www.be.ch/luft

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Bern, 14. Oktober 2019

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2019.JGK.6249



## Fachbericht Immissionsschutz

Betriebs-Nr. / Geschäfts-Nr.	IMM.19.2462-1
Dokumenten-Nr.	19.065330
Gemeinde	Thun
Vorhaben	Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord
Pläne vom	11. Juli 2019
Leitverfahren	Nutzungsplanverfahren, Vorprüfung

### Im Fachbericht geprüfte Bereiche und die Ansprechpersonen

#### Luftreinhaltung

- Verkehr: Claude Anthamatten, 031 633 58 09, [claudе.anthamatten@vol.be.ch](mailto:claudе.anthamatten@vol.be.ch)
- Stationäre Anlagen: Rudolf Kaufmann 031 633 57 85, [rudolf.kaufmann@vol.be.ch](mailto:rudolf.kaufmann@vol.be.ch)

#### Lärmschutz

- Hans-Peter Wälchli, 031 633 57 81, [hans-peter.waelchli@vol.be.ch](mailto:hans-peter.waelchli@vol.be.ch)

#### Nichtionisierende Strahlung

- nicht betroffen

### A. Beurteilungsgrundlagen

Zusätzlich zu den Planungsakten wurden folgende Unterlagen für die Beurteilung des Gesuchs verwendet:

- Keine

## **Das Gesuch wurde anhand folgender Vorschriften geprüft**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01)
- Luftreinhalte – Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1)
- Lärmschutz – Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)
- Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710)

## **B. Beurteilung**

### **Luftreinhalte – Verkehr**

#### *Bestimmungen*

Aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhalte 2015/30 (MPL) geht hervor, dass es sehr stark belastete Verkehrsachsen gibt - hauptsächlich in den kantonalen Zentren und deren Agglomerationen - auf denen die Immissionsgrenzwerte trotz der bis 2030 prognostizierten deutlichen Verbesserungen bei den Emissionsfaktoren lokal nicht eingehalten werden oder bei denen aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Überschreitungen zu erwarten sind. An diesen Verkehrsachsen ist anlässlich von Planungen zu überprüfen, ob die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bis 2030 durch die Mehrbelastung der Planung in Frage gestellt wird (Massnahme V2 MPL). Nötigenfalls sind stufengerechte Massnahmen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung vorzusehen (Massnahme V3 MPL).

Zur einheitlichen Bestimmung der zulässigen Mehrbelastung an einem Strassenquerschnitt, hat Fachstelle Immissionsschutz die Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ erstellt, in der auch die Anwendungsgrundsätze festgelegt sind (→ [www.be.ch/luft](http://www.be.ch/luft)).

#### *Beurteilung*

Die Planung stellt aufgrund ihres Standorts und ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage. Auf eine Beurteilung der lokalen Belastbarkeiten anhand der Arbeitshilfe kann deshalb verzichtet werden.

### **Luftreinhalte – stationäre Anlagen**

Unsere Beurteilung erfolgt anhand der uns vorliegenden Vorprüfungsakten zur Überbauungsordnung (UeO Lerchenfeld Nord), in Thun vom 11. Juli 2019. In den Überbauungsvorschriften unter Art. 19 „Geruch“ wird festgehalten, dass sofern von Betrieben innerhalb der Arbeitszone bis zu einer Distanz von 100 m Geruchsemissionen entstehen, mit betrieblich und/oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden muss, dass diese nicht übermässig sind.

Gewerbliche oder Industrielle Geruchsmissionen werden nicht anhand dem Einhalten von einer Distanz beurteilt. Es macht somit keinen Sinn, in den Überbauungsvorschriften eine Distanz von 100 m vorzugeben. Gerüche sind im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 LRV). Sind trotzdem übermässige Immissionen zu erwarten, sind weitere Massnahmen umzusetzen. Die Überprüfung auf Übermässigkeit und das allfällige Anordnen von Massnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Aus obgenannten Gründen beantragen wir, die Distanz von 100 m bei Art. 19, Überbauungsvorschriften, zu streichen.

### **Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm**

Der Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord kann aus Sicht des Lärmschutzes zugestimmt werden. Eine Lärmbeurteilung eines eventuellen Bauvorhabens würde in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren erfolgen.

## **C. Antrag**

Aus Sicht Immissionsschutz sind folgende Genehmigungsvorbehalte anzubringen:

- In Artikel 19 der Überbauungsvorschriften ist die Distanz von 100 m zu streichen.

## **D. Hinweise**

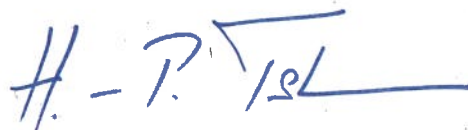
- Keine

### **E. Gebühren**

Bei Planungsgeschäften (Ortsplanungsrevisionen, UeO ohne Baubewilligung) können gestützt auf die Gebührenverordnung (Art. 17) keine Gebühren erhoben werden.

Gestützt auf das Koordinationsgesetz (KoG) Art. 9 Abs. 4 erwarten wir nach Abschluss des Verfahrens eine Kopie der Genehmigung.

**Volkswirtschaftsdirektion**  
Immissionsschutz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.-P. Tschirren'.

Hans-Peter Tschirren  
Abteilungsleiter a.i.

### **Beilage**

- Planungsakten



**Amt für Wasser  
und Abfall**

Bau-, Verkehrs-  
und Energiedirektion  
des Kantons Bern

**Office des eaux  
et des déchets**

Direction des travaux  
publics, des transports  
et de l'énergie  
du canton de Berne

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

17. OKT. 2019

G-Nr. /SB: 2019, 6249 / MIB

Eingesannt: *[Signature]*

Reiterstrasse 11, 3011 Bern  
Telefon +41 31 633 38 11

e-mail info.awa@bve.be.ch  
Internet www.be.ch/awa

Amt für Gemeinden und  
Raumordnung  
Beat Michel  
Nydegasse 11 / 13  
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 258425  
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2019.JGK.6249

16. Oktober 2019

## Fachbericht Wasser und Abfall

---



<b>Gemeinde</b>	Thun
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Einwohnergemeinde Thun, 3602 Thun
<b>Standort</b>	Schlachthof / Uttigenstrasse
<b>Parzellen Nrn.</b>	2792 und 3175
<b>Koordinaten</b>	2 612 406 / 1 179 959
<b>Vorhaben</b>	<b>Vorprüfung:</b> Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord
<b>Eingereichte Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorprüfungsdossier vom 11. Juli 2019</li></ul>
<b>Schutzobjekt(e)</b>	Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassung Lerchenfeld der Wasserversorgung Energie Thun AG (RRB Nr. 3462 vom 04. September 1985)
<b>Ansprechpersonen</b>	Grundstücksentwässerung Stefan Pürro +41 31 633 39 48 Grundwasserschutz Roland Bigler +41 31 633 39 94 Industrie, Gewerbe, Tankanlagen Marcel Zürcher +41 31 633 39 68
<b>Weitere Beurteilungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>

---

## 1. Beurteilung des Vorhabens

### *Allgemein*

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

### *Grundwasserschutz*

- 1.2. Der Projektstandort liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassung Lerchenfeld der Wasserversorgung Energie Thun AG (RRB Nr. 3462 vom 4. September 1985).
- 1.3. Gemäss kantonaler Wasserversorgungsstrategie, welche 2010 vom Regierungsrat des Kantons Bern verabschiedet wurde, wird die Grundwasserfassung Lerchenfeld als Fassung von überregionaler Bedeutung bezeichnet, d.h. dass hier ein übergeordnetes öffentliches Interesse vorliegt.
- 1.4. Eine durch die Energie Thun AG veranlasste Schutzzonenüberprüfung ergab, dass der Standort für das Metzgercenter innerhalb der schon heute bestehenden Grundwasserschutzzone S3 verbleiben wird.
- 1.5. Gemäss Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2019 nimmt das Amt für Wasser und Abfall (AWA) verbindlich zur Kenntnis, dass die Erweiterung des Metzgercenters lediglich Kühl-, Lager- und Büroräumlichkeiten vorsieht und keine Erhöhung der allgemeinen Kapazitäten des Metzgercenters oder des Schlachthofs im Besonderen beinhaltet. Auch werden keine wassergefährdenden Flüssigkeiten neu gelagert. Die geplante Erweiterung ist somit rein räumlicher Art. Daher kann unter der Berücksichtigung der Besitzstandswahrung und unter der Beachtung von Auflagen einer solchen Erweiterung aus Sicht des Grundwasserschutzes zugestimmt werden.
- 1.6. Projektspezifische Auflagen für den Bau von zusätzlichen Untergeschossen und unterirdischen Bauten können vom AWA naturgemäss erst beim Vorliegen eines detaillierten Bauprojekts definiert werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bereits der Planung eine hydrogeologisch kompetente Fachperson beigezogen werden muss. Der maximal mögliche Grundwasserstand ist zu ermitteln und in einem hydrogeologischen Bericht zu dokumentieren. Die Kote des maximalen Grundwasserspiegels darf weder durch den Bau noch durch Bauhilfsmassnahmen unterschritten werden. Dies ist bereits bei der Planung zu beachten.

### *Grundstücksentwässerung*

- 1.7. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.8. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

### *Industrie und Gewerbe*


- 1.9. Unsere gewässerschutzrelevanten Anforderungen werden in Art. 18 der Überbauungsordnung "Lerchenfeld Nord" vom 11.07.2019 abschliessend aufgeführt.
- 1.10. Aus dem Erläuterungsbericht vom 11.07.2019 nehmen wir zur Kenntnis, dass der Kühlraum mit einem gasförmigen Kältemittel gekühlt wird.

## 2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**Dienststelle Bewilligungen**  
visiert: 

**AWA Amt für Wasser und Abfall**  
Betriebe und Abfall



Oliver Steiner  
Abteilungsleiter

## Beilagen

- Vorprüfungsdossier retour

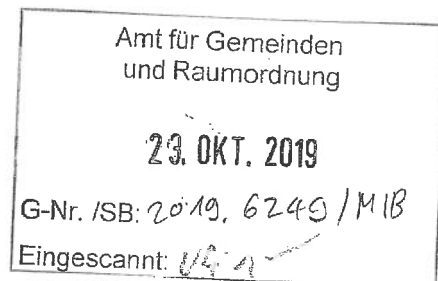


Muesmattstrasse 19  
3012 Bern  
Telefon 031 633 11 41  
Telefax 031 633 11 98  
info.usi.kl@gef.be.ch  
www.be.ch/usi

Ihr Zeichen  
Unser Zeichen Sei, Too  
nikolaus.seifert@gef.be.ch

**G/Nr.:** 2019.JGK.6249

**KL-Nr.:** 26-19/StFV-RP-AP



Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Beat Michel  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Bern, 22. Oktober 2019

## Fachbericht

### Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge



---

<b>Gemeinde</b>	Thun
<b>Geschäft</b>	Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord, Vorprüfung
<b>Verfahrensleitende Person</b>	Beat Michel, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern, 031 633 73 31, beat.michel@jgk.be.ch

---

#### Beurteilungsgrundlagen:

- [1] Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV; SR 814.012)
  - [2] Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
  - [3] Richtplan des Kantons Bern: Massnahme D\_04
  - [4] Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern:
  - [5] Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kantonales Laboratorium, 2018: Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, Bern.
  - [6] Bundesamt für Verkehr (BAV), Abt. Sicherheit, Stellungnahme nach Art. 11a StFV zu UeO Lerchenfeld Nord, Thun, 22.10.2019, BAV-522.12-41
-

## Einleitung

Gemäss Art. 11a Abs. 1 StFV berücksichtigen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung. Das Vorgehen sowie die Dokumentation, welche die Anforderungen der Berichterstattung nach Art. 47 RPV sowie der Massnahme D\_04 des Richtplans des Kantons Bern [3] erfüllen, werden in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) [4] sowie der ergänzenden Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und des Kantonalen Laboratoriums (KL) [5] beschrieben. Die Beurteilung des KL richtet sich nach den Vorgaben dieser beiden letztgenannten Dokumente.

Bei gewissen Prüfschritten gemäss [4] bzw. [5], die ausschliesslich raumplanerischer Natur sind, formuliert das KL keine Genehmigungsvorbehalte sondern gibt Hinweise zuhanden des AGR.

## A Beurteilung

### 1 Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

#### 1.1 Überlagerung Planungsareale – Konsultationsbereiche

*Gemäss Kap. 6.1.2 der Arbeitshilfe [5] sind die Konsultationsbereiche gemeinsam mit den Planungsarealen in einer Infokarte einzuzeichnen. Zudem ist festzustellen, welche Anlage mit KoBe durch Planungsareale überlagert werden.*

Gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern (Stand Aug. 2019) überlagern das Planungsareal der Überbauungsordnung (Parzellen Nr. 2792 und Nr. 3175) den KoBe folgender Anlage im Geltungsbereich der StFV:

- Bahnstrecke: SBB Bern – Thun, KoBe beidseitig je 100 m.<sup>1</sup>

Die Planungsbehörde hat die betroffenen Planungsareale mit einer KoBe-Überlagerung im Erläuterungsbericht aufgeführt (siehe darin Kap. 5.8 Abb. 9 und Kap. 2.1).

Die Notwendigkeit für die Triage aufgrund der Risikorelevanz wurde erkannt.

#### 1.2 Prüfung von Alternativstandorten ausserhalb von Konsultationsbereichen

*Gemäss Kap. 3.2 der Planungshilfe [4] sowie Kap. 4.1 der Arbeitshilfe [5] hat die Planungsbehörde zu prüfen, ob ein Alternativstandort ausserhalb eines KoBe in Frage kommt.*

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung der bestehenden Anlagen des Metzgerzentrums innerhalb der genannten Parzellen handelt, kann offensichtlich kein Standort ausserhalb des betroffenen KoBe gewählt werden. Die Planungsbehörde hat diese Feststellung nicht explizit geäussert.

#### Hinweis z.H. des AGR Nr. 1

Die Planungsbehörde hat nicht dokumentiert, ob die Möglichkeit eines Alternativstandorts ausserhalb der entsprechenden KoBe abgeklärt wurde.

## 2 Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

### 2.1 Überprüfung der Einhaltung der Referenzwerte

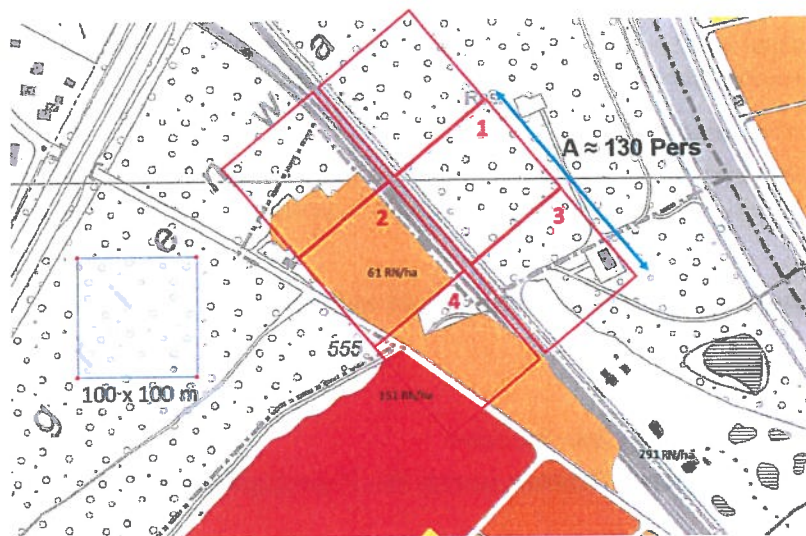
*Gemäss Arbeitshilfe [5] soll die Planungsbehörde für die kantonale Vorprüfung eine Karte in einem geeigneten Massstab einreichen, auf welcher die von der Nutzungsplananpassung betroffenen Areale mit den Konsultationsbereichen überlagert werden. Im Falle einer linienförmigen Anlage bildet die Planungsbehörde die gewählten Scanner-Zellen in einer Abbildung ab. Im Bericht zur Planung nach Art. 47 RPV wird die Ermittlung der massgebenden Anzahl Personen erläutert und nach Einwohnern und Arbeitsplätzen dokumentiert (Tabelle[n]). Dabei werden die Datenquellen sowie die zur Berechnung herangezogenen Annahmen transparent und nachvollziehbar dargelegt. Gemäss Kap. 3.3 der Planungshilfe [4] sowie Kap. 4.2.1.1 der Arbeitshilfe [5] ist zudem bei der Ermittlung der massgebenden*

<sup>1</sup> Zuständige Vollzugsbehörde ist das Bundesamt für Verkehr BAV.

Anzahl Personen die vorhandene Personenbelegung ( $P_{Ist}$ ) wie auch die gemäss Nutzungsplanänderung bzw. Richtplanänderung zukünftige Personenbelegung ( $P_{Zus}$ ) zu betrachten. Dabei werden die noch unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten sowie allfällige weitere, bereits angekündigten Ein- oder Aufzonungen einbezogen.

Gemäss Erläuterungsbericht wurde für das Planungsareal der UeO die Anzahl Personen mit max. 100 Pers. abgeschätzt ( $P_{Ist} = 100$  Pers.). Im Areal sind keine zusätzlichen Arbeitsplätze vorgesehen sind ( $P_{Zus} = 0$  Pers.). Daher wurde gefolgert, dass für die Bahnlinie der  $Ref_{Bev}$ -Wert von 400 Pers. in einer Scanner-Zelle (200 m x 200 m) bei weitem nicht überschritten wird ( $P_{Ist} + P_{Zus} < 400$  Pers.), und dass aufgrund der Personenbelegung die Nutzungsplanänderung nicht risikorelevant ist, obwohl zum einen die nicht ausgeschöpften baulichen Möglichkeiten nicht berücksichtigt wurden und zum anderen die Abklärung bezüglich empfindlicher Einrichtungen nicht explizit dokumentiert worden ist (siehe Ziff. 2.2).

Die Lage der untersuchten Scanner-Zelle(n) wurde nicht dokumentiert. Das KL hat die gemachten Angaben auf der Basis der Raumnutzerdichte-Karte (Geoportal des Kantons Bern) überprüft und kommt bei pessimistischer Lage der Scanner-Zelle entlang der Bahnlinie auf eine Personenbelegung von ca. 130 Pers. / 4 ha (siehe Abbildung unten, ha-Elemente 1 - 4). Die betrachtete Scanner-Zelle bezieht allerdings auch Flächen ausserhalb des Planungsareals der vorliegenden UeO ein.



## 2.2 Empfindliche Einrichtungen in Konsultationsbereichen

Gemäss Kap. 3.7 der Planungshilfe [4] hat zudem die Planungsbehörde – unabhängig davon, ob ein Planungsvorhaben als risikorelevant eingestuft wird oder nicht – im Rahmen ihres allgemeinen Auftrags die Pflicht, für empfindliche Nutzungen / Einrichtungen in Konsultationsbereichen die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen.

Die Planungsbehörde hat bei der Nutzungsplanung keine Aussagen über geplante oder zu erweiternde empfindliche Einrichtungen festgehalten.

Die Vorprüfungsunterlagen machen keine Aussage dazu, ob mit Nutzungsplananpassung empfindliche Nutzungen bzw. Einrichtungen (wie z.B. Kindergarten) zonenkonform und infolgedessen zukünftig zulässig wären.

Für das KL ist nicht beurteilbar, ob eine empfindliche Einrichtung (wie z.B. ein Kindergarten) auf dem Areal des Metzgerbetriebs aus ethischen Gründen überhaupt sinnvoll wäre. Theoretisch ist dies in einer Arbeitszone gemäss Baureglement wohl möglich. **Wir bitten das AGR zu prüfen, ob eine stufengerechte verbindliche Festschreibung der Nutzungseinschränkung bez. empfindlichen Einrichtungen als Genehmigungsvorbehalt notwendig ist.**

### **Genehmigungsvorbehalt Nr. 1**

Für die Planungsareale, welche einen KoBe überlagern, hat sich die Planungsbehörde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese verbindlich festzuschreiben (UeV).

### **Hinweis z.H. des AGR Nr. 2**

Unter der Voraussetzung, dass im Planungsareal zukünftig keine empfindliche Einrichtung möglich ist (mit Festschreibung in den UeV) und aufgrund der Personenbelegung ( $P_{\text{Ist}} + P_{\text{Zus}} < \text{Ref}_{\text{Bev}}$ ; s.o.), kann der Schluss gezogen werden, dass das Vorhaben nicht risikorelevant ist. Somit wäre dann für den weiteren Planungsverlauf keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich [5].

## **3 Schritt 3a: Alternativstandorte und raumplanerische Massnahmen**

### **3.1 Evaluation von Alternativstandorten**

*Ist die Risikorelevanz nachgewiesen, sind gemäss Kap. 4.3 ff. der Arbeitshilfe [5] weitere Schritte durchzuführen.*

Aufgrund der unvollständigen Triage bez. der Risikorelevanz (→ empfindliche Einrichtungen), wurden weitere Schritte nicht durchgeführt bzw. nicht dokumentiert.

### **Genehmigungsvorbehalt Nr. 2**

Aufgrund der Ergebnisse der durchzuführenden Triage bez. der Risikorelevanz sind ggf. weitere Schritte gemäss Kap. 4.3 ff. der Arbeitshilfe [5] durchzuführen und zu dokumentieren.

### **3.2 Evaluation von raumplanerischen Massnahmen**

Siehe Ziff. 3.1.

## **4 Schritt 3b: Beurteilung des Risikos**

### **4.1 Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde**

Siehe Ziff. 3.1.

### **4.2 Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde**

Siehe Ziff. 3.1.

### **4.3 Koordination mit Festlegung geeigneter Vorgaben und Massnahmen**

Siehe Ziff. 3.1.

## **5 Schlussfolgerung**

Aus Sicht KL kann die Koordination der Störfallvorsorge mit der Nutzungsplanung noch nicht als abgeschlossen betrachtet werden.

Das KL verweist auf die Stellungnahme des BAV vom 22.10.2019, in der die Genehmigungsvorbehalte des KL vollumfänglich unterstützt werden [6].

## **B Antrag**

Das KL beantragt, dass das Projekt unter Ausräumung aller Genehmigungsvorbehalte (Teil C) sowie der Berücksichtigung aller Hinweise z.H. des AGR (Teil D) und Bemerkungen (Teil E) überarbeitet wird.

### **C Genehmigungsvorbehalte**

- (1) Für die Planungsareale, welche einen KoBe überlagern, hat sich die Planungsbehörde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzuschreiben (UeV).
- (2) Aufgrund der Ergebnisse der durchzuführenden Triage bez. der Risikorelevanz sind ggf. weitere Schritte gemäss Kap. 4.3 ff. der Arbeitshilfe [5] durchzuführen und zu dokumentieren.

### **D Hinweise z.Hd. des AGR**

- (1) Die Planungsbehörde hat nicht dokumentiert, ob die Möglichkeit eines Alternativstandorts ausserhalb der entsprechenden KoBe abgeklärt wurde.
- (2) Unter der Voraussetzung, dass im Planungsareal zukünftig keine empfindliche Einrichtung möglich ist (ggf. mit Festschreibung in den UeV) und aufgrund der Personenbelegung ( $P_{\text{Ist}} + P_{\text{Zus}} < \text{Ref}_{\text{Bev}}$ , s.o.), kann der Schluss gezogen werden, dass das Vorhaben nicht risikorelevant ist. Somit wäre dann für den weiteren Planungsverlauf keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich [5].

### **E Bemerkungen**

Keine.

Freundliche Grüsse  
Kantonales Laboratorium



Dr. M. Fisch  
Abteilungsvorsteher

Kopie an:

- Bundesamt für Verkehr BAV, Sektion Umwelt, Herr Andreas Kaufmann, 3003 Bern



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,  
Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Verkehr BAV  
Abteilung Sicherheit

3003 Bern

BAV; kaa

POST CH AG

**Versand als Anhang**  
Nikolaus Seifert

Aktenzeichen: BAV-522.12-41

Geschäftsfall:

Ihr Zeichen:

Ittigen, 22. Oktober 2019

## **Stellungnahme nach Art. 11a StFV zu UeO Lerchenfeld Nord**

Sehr geehrter Herr Seifert,

Sie haben uns mit Email vom 18. Oktober 2019 zur Stellungnahme gemäss Art. 11a Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) betreffend die UeO Lerchenfeld Nord eingeladen. Explizit wünschen Sie unsere Einschätzung zur Beurteilung des Kantonalen Laboratoriums Bern. Unsere Stellungnahme richtet sich nach der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes.

Die Thematik der Störfallvorsorge ist im Erläuterungsbericht abgehandelt. Aus unserer Sicht fehlt jedoch die Auseinandersetzung mit der Thematik der «empfindlichen Einrichtungen». Es ist für uns nicht ersichtlich, welche Nutzungen in einer Zone «Arbeiten A» möglich sind. In der UeO «Lerchenfeld Nord» nach Art. 88 BauG fehlt zudem der Aspekt der Störfallvorsorge.

Wir unterstützen die von Ihnen angebrachten Genehmigungsvorbehalte und verzichten auf gleichlautende eigenen Anträge.

Bundesamt für Verkehr BAV  
Andreas Christian Kaufmann  
3003 Bern  
Standort: Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen  
Tel. +41 58 465 56 50, Fax +41 58 464 12 48  
andreas.kaufmann@bav.admin.ch  
<https://www.bav.admin.ch/>



BAV-A-2D173401/46

Aktenzeichen: BAV-522.12-41

Bundesamt für Verkehr



Markus Ammann  
Sektionschef Umwelt

Digital signiert von  
Ammann Markus  
BFJEVV  
Ittigen, 2019-10-21 (mit  
Zeitstempel)

Bundesamt für Verkehr



Andreas Christian Kaufmann  
Stellvertretender Sektionschef  
Umwelt

Digital signiert von  
Kaufmann Andreas  
Christian KAT8YL  
Bern, 2019-10-21 (mit  
Zeitstempel)

## Michel Beat, JGK-AGR-OR

---

**Von:** Meier Bruno, BVE-AOEV-AI  
**Gesendet:** Dienstag, 22. Oktober 2019 13:17  
**An:** Michel Beat, JGK-AGR-OR  
**Betreff:** AW: ÜO Lerchenfeld Nord, Thun

Guten Tag Beat

Besten Dank für die ferienbedingte Fristerstreckung.

Nachdem bei der Prüfung der ÜO-Unterlagen aus Sicht des Eisenbahnlärms sich ebenfalls keine Bemerkungen ergeben haben, kann ich dir nun mitteilen, dass das AÖV zum geplanten Vorhaben keinerlei Bemerkungen hat.

Wir verzichten deshalb auf das Erstellen eines Fachberichtes. Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir und stehen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Bruno Meier

**Bruno Meier**, Ingenieur  
Telefon 031 633 37 13 (direkt), [bruno.meier@bve.be.ch](mailto:bruno.meier@bve.be.ch)  
(in der Regel Mo, Di und Do im Büro erreichbar)

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern, Telefon 031 633 37 11, [www.bve.be.ch/aoev](http://www.bve.be.ch/aoev)

*Ab sofort bin ich auch unter der E-Mail-Adresse [bruno.meier@be.ch](mailto:bruno.meier@be.ch) erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse [bruno.meier@bve.be.ch](mailto:bruno.meier@bve.be.ch) ist noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert.*

---

**Von:** Michel Beat, JGK-AGR-OR  
**Gesendet:** Montag, 14. Oktober 2019 10:39  
**An:** Meier Bruno, BVE-AOEV-AI  
**Betreff:** AW: ÜO Lerchenfeld Nord, Thun

Lieber Bruno

Ich kann Dir die Fristverlängerung bis spätestens Mitte November gewähren.

Freundliche Grüsse

**Beat Michel**, Raumplaner  
Telefon +41 31 633 73 31 (direkt), [beat.michel@jgk.be.ch](mailto:beat.michel@jgk.be.ch)

**Amt für Gemeinden und Raumordnung**  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13, 3011 Bern  
Telefon +41 31 633 73 20, Fax +41 31 633 73 21, [www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

*Ab sofort bin ich unter der E-Mail-Adresse [beat.michel@be.ch](mailto:beat.michel@be.ch) erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse [beat.michel@jgk.be.ch](mailto:beat.michel@jgk.be.ch) ist nur noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert. Bitte ändern Sie meine Adresse bereits heute in Ihrem Adressverzeichnis.*

---

**Von:** Meier Bruno, BVE-AOEV-AI <[bruno.meier@bve.be.ch](mailto:bruno.meier@bve.be.ch)>

**Gesendet:** Montag, 14. Oktober 2019 10:01

**An:** Michel Beat, JGK-AGR-OR <[Beat.Michel@jgk.be.ch](mailto:Beat.Michel@jgk.be.ch)>

**Betreff:** ÜO Lerchenfeld Nord, Thun

Guten Tag Beat

Nach meinen Ferien habe ich die Unterlagen geprüft. Aus Sicht des ÖV habe ich keine Bemerkungen. Hingegen scheint mir, dass die Lärmsituation etwas rudimentär behandelt wurde und ich möchte deshalb die Unterlagen noch unserer Spezialistin Eisenbahnlärm vorlegen. Allerdings ist sie diese Woche noch in den Ferien.

Ich bitte dich deshalb, uns noch einige Tage Fristverlängerung zu gewähren. Besten Dank.

Freundliche Grüsse

Bruno Meier

**Bruno Meier**, Ingenieur

Telefon 031 633 37 13 (direkt), [bruno.meier@bve.be.ch](mailto:bruno.meier@bve.be.ch)

(in der Regel Mo, Di und Do im Büro erreichbar)

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**

Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11, 3011 Bern, Telefon 031 633 37 11, [www.bve.be.ch/aoev](http://www.bve.be.ch/aoev)

*Ab sofort bin ich auch unter der E-Mail-Adresse [bruno.meier@be.ch](mailto:bruno.meier@be.ch) erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse [bruno.meier@bve.be.ch](mailto:bruno.meier@bve.be.ch) ist noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert.*

Amt für  
Umweltkoordination  
und Energie

Bau-, Verkehrs-  
und Energiedirektion  
des Kantons Bern

Reiterstrasse 11  
3011 Bern  
Telefon +41 31 633 36 51  
www.be.ch/ae  
info.aue@bve.be.ch

Reto Estermann  
Direktwahl +41 31 636 83 55  
reto.estermann@bve.be.ch

Office de la coordination  
environnementale  
et de l'énergie

Direction des travaux  
publics, des transports  
et de l'énergie  
du canton de Berne

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

22. OKT. 2019

G-Nr. /SB: 15/6249 GADMIR  
Eingescannt: ME

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Beat Michel  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

14. Oktober 2019

Geschäfts Nr. der Leitbehörde 2019.JGK.6249

## Fachbericht Energie

<b>Gemeinde</b>	<b>Thun</b>
<b>Vorhaben</b>	<b>Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord», Vorprüfung</b>
<b>Leitbehörde</b>	<b>Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)</b>

**Beurteilungsgrundlagen:** Überbauungsvorschriften (UeV) vom 11. Juli 2019  
Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2019  
Überbauungsplan 1:500 vom 11. Juli 2019

### 1. Sachverhalt

Das auf dem Areal «Lerchenfeld Nord» ansässige Metzgercenter benötigt aufgrund einer Betriebserweiterung zusätzliche Räumlichkeiten. Aufgrund der zahlreichen betroffenen Umweltaspekte und der Zweckbindung der Einzonungs- und Rodungsfläche wurde für das gesamte Areal die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet.

Die Stadt Thun ist seit 2010 Energiestadt und verfügt über einen überkommunalen Richtplan Energie. Das Areal «Lerchenfeld Nord» liegt im Massnahmengebiet M17 «Abnehmerverdichtung in bestehendem Erdgasnetz».

Mit diesem Fachbericht nimmt das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) aus Sicht der Energienutzung zur UeO «Lerchenfeld Nord» Stellung.

### 2. Erwägung

In Art. 21 Abs. 2 UeV soll vorgeschrieben werden, dass bei Heizungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung über 200 kW eine Wärme-Kraft-Kopplungsanlage vorzusehen ist und dass Erdgas zu verwenden ist. Dies entspricht zwar grundsätzlich dem Massnahmenblatt des überkommunalen Richtplans Energie für dieses Gebiet, kann aber von der Stadt Thun nicht grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben werden.

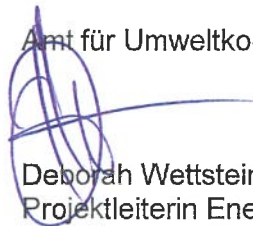
Das kantonale Energiegesetz (KEng) gibt den Gemeinden keine Kompetenz, Erdgas als Energieträger oder den Einsatz einer Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen (WKK-Anlage) vorzuschreiben. Gemäss Art. 44 KEng legt der Regierungsrat fest, ab welcher Wärmeleistung eine WKK-Anlage erstellt werden muss. Gemäss kantonaler Energieverordnung Art. 36 liegt dieser Wert bei 2000 kW thermischer Leistung.

### 3. Antrag


Das AUE beantragt, dass Art. 21 Abs. 2 UeV nicht genehmigt wird.

Freundliche Grüsse

Amt für Umweltkoordination und Energie



Deborah Wettstein  
Projektleiterin Energieplanung

Visum: 

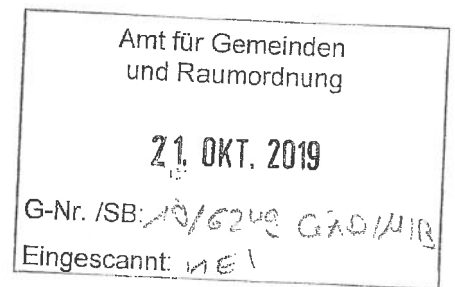
Beilage: - Unterlagen retour

Tiefbauamt  
des Kantons Bern

Schlossberg 20, Postfach  
3602 Thun  
Telefon +41 31 636 44 00  
www.be.ch/tba  
info.tbaaik1@bve.be.ch

Matthias Brönnimann  
Direktwahl +41 31 636 44 05  
matthias.broennimann@bve.be.ch

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.6249  
Interne Geschäfts-Nr.: 21761



Amt für Gemeinden und Raumord-  
nung des Kantons Bern  
Orts- und Regionalplanung  
Herr Beat Michel  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

15. Oktober 2019

## Stellungnahme



Gemeinde	Thun		
Vorhaben	Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord; Vorprüfung		
Ortsbezeichnung	Lerchenfeld, Parzellen Nrn. 2792 und 3175		
Beurteilungsgrundlagen	Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Erläuterungsbericht, Mitwirkungsbericht, alle vom 11.07.2019, Pläne Erweiterungsvorhaben vom 28.06.2019 und Rodungsgesuch inkl. Beilagen		
Eingangsdatum	17.09.2019	Behandlungsfrist	18.10.2019

### 1 Strassenverkehr/Erschliessung

Die Erschliessung des Areals ist bestehend, erfolgt ab einer Gemeindestrasse und ist in Art. 14 der Überbauungsvorschriften geregelt.

### 2 Velo

Die bestehende Velowegverbindung entlang der südlichen Parzellengrenze ist in Art. 17 der Überbauungsvorschriften geregelt und mit einem entsprechenden Bereich im Überbauungsplan sichergestellt.

### 3 Strassenlärm

Keine Bemerkungen, Strassenlärm Aspekte werden nicht tangiert.

#### **4 Fuss- und Wanderwege**

Die bestehende Fusswegverbindung entlang der südlichen Parzellengrenze ist in Art. 17 geregelt und mit einem entsprechenden Bereich im Überbauungsplan sichergestellt. Im Sachplan eingetragene Wanderwege werden nicht tangiert.

#### **5 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)**

Keine Bemerkungen, IVS-Aspekte werden nicht tangiert.

#### **6 Gebühren**

Im Vorprüfungsverfahren werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis I



Markus Wyss  
Kreisoberingenieur

Beilagen - Akten retour

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

02. OKT. 2019

G-Nr. /SB: 13/0243 UR  
Eingescannt: 1/21



BKW Energie AG  
Bahnhofstrasse 20  
3072 Ostermundigen

[www.bkw.ch](http://www.bkw.ch)

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Standort	Lerchenfeld Nord
Gemeinde	Thun
Parzelle Nr.	2792, 3175

Ostermundigen, 1. Oktober 2019

### Stellungnahme und Auflagen: Vorprüfung Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 16. September 2019 und danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Im Bereich der vom erwähnten Bauvorhaben betroffenen Parzellen Nr. 2792 und 3175 führt die BKW Energie AG eine 132kV-Freileitung durch. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind insbesondere die Leitungsverordnung (LeV) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu beachten.

Zum vorliegenden Bauvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Dazu haben wir grundsätzliche keine Einwände. Jedoch müssen wir – sobald das Vorhaben publiziert wird, im Sinne einer Rechtsverwahrung verlangen, dass der Bestand und störungsfreie Betrieb unserer Freileitung gewährleistet bleibt.

Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass das Arbeiten in der Nähe einer elektrischen Anlage erhebliche Gefahren verursachen kann, weshalb die nachfolgenden Sicherheitsvorschriften als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind:

- Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung ist grösste Vorsicht geboten, damit die Personen – wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden kann.
- Die SUVA-Richtlinie gemäss Merkblatt 66138.d «Achtung Stromschlag! Einsatz von Arbeitsmittel in der Nähe von Freileitungen» sind einzuhalten

Bitte stellen Sie uns zudem Ihr finales Baugesuch zu und informieren Sie uns, falls es Änderungen gibt. Sollte sich das Bauvorhaben ändern, müssen die Unterlagen neu beurteilt werden.

Für weitere Fragen oder Auskünfte steht Ihnen gerne das Gebiet Thunersee unter der  
Tel. 058 477 82 73 zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
BKW Energie AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Gruber'.

Daniel Gruber  
Leiter Backoffice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Greber'.

Michelle Greber  
Technische Mitarbeiterin

- Situationsplan

275  
Chandergrienwald



**Überbauungsordnung Lerchenfeld Nord**  
**Parzellen Nr. 2792 und 3175, Gemeinde Thun**  
**Werkplan**

Dieser Kopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden.  
 Die genaue Tiefe und Lage der Leitungen ist durch Sondagen zu bestimmen.



Masstab :  
 1:1000

Druckdatum :  
 01.10.2019

**BKW**  
 BKW Energie AG  
 Viktoriaplatz 2  
 3013 Bern  
 www.bkw.ch