



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 1. Dezember 1992

NR. 3951

**EGERKINGEN, NEUENDORF und OBERBUCHSITEN:
Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf - Behandlung
der Beschwerden und Genehmigungsanträge**

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Einwohnergemeinden Egerkingen, Neuendorf und Oberbuchsiten unterbreiten dem Regierungsrat den Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf (nachfolgend: GP MVN), bestehend aus

- Gestaltungsplan (nachfolgend: GP) , Mst. 1:1000,
- Sonderbauvorschriften (nachfolgend: SBV) und
- Plan für die Spezialzone Gleisanlage auf dem Chilchstegacker, Mst. 1:2000,

zur Genehmigung. Der GP MVN bezweckt die etappenweise Realisierung des Migros Verteilbetriebes. In einer 1. und 2. Etappe soll der Nonfood-Bereich modernisiert und ausgebaut werden. In der 3. und 4. Etappe ist die Ausweitung des Sortimentes (mit dem Bereich Kolonialwaren) vorgesehen. Während die 1. Etappe und die 2. Etappe relativ rasch realisiert werden sollen, ist die Realisierung der 3. Etappe erst ab ca. 1998 vorgesehen. Die 4. Etappe soll zwischen dem Jahr 2000 bis 2010 aktuell werden.

2. Der GP MVN, der Raumplanungsbericht sowie der Umweltverträglichkeitsbericht (nachfolgend: UVB) sind anfangs 1992 während 30 Tagen in den Gemeinden Egerkingen, Neuendorf und Oberbuchsitzen öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen in Egerkingen 21 Einsprachen sowie eine von 34 Personen unterzeichnete Petition ein, wobei sich sowohl die Einsprachen als auch die Petition zur Hauptsache gegen die Verkehrsbelastung richteten.
3. Im Mai 1992 erstattete das Amt für Umweltschutz des Kantons Solothurn zuhanden der zuständigen Gemeinderäte einen Beurteilungsbericht zum UVB. Die kantonale Umweltschutzfachstelle gelangte dabei zur Schlussfolgerung, nach der Uebernahme diverser Anträge durch die zuständigen Behörden stehe das Vorhaben im Einklang mit der geltenden Umweltschutzgesetzgebung und könne deshalb als umweltverträglich bezeichnet werden. Im Rahmen der UVP 2. Stufe seien weitere Massnahmen zum Schutz der Umwelt zu prüfen und zusätzliche Nachweise zu verschiedenen Bereichen zu erbringen. Angesichts des langen Realisierungszeitraumes könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Gestaltungsplan, insbesondere für die 4. Etappe, an allfällig geänderte tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse angepasst werden müsse.
4. Am 29. Juni 1992, 13. Juli 1992 und 15. Juli 1992 stellten die Gemeinderäte der Einwohnergemeinden Neuendorf, Oberbuchsitzen und Egerkingen fest, das Vorhaben sei umweltverträglich und beschlossen den GP MVN. Der Gemeinderat Egerkingen beschloss im übrigen gleichzeitig, die gegen den GP MVN erhobenen Einsprachen abzuweisen und die Unterzeichner der Petition an einer Versammlung zu orientieren. Die gemeinderätlichen Beschlüsse sind in der Folge publiziert worden und im Juli/August 1992 zusammen mit dem UVB während je 10 Tagen in den drei Gemeinden öffentlich aufgelegt.
5. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Oberbuchsitzen vom 13. Juli 1992 führt der VCS Verkehrsclub der Schweiz (nachfolgend: Beschwerdeführer), vertreten durch die Sektion Solothurn, Solothurn, fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat und beantragt, der GP MVN sei nicht zu genehmigen. Eventualiter sei der GP MVN, maximal soweit die 1. und 2. Etappe betreffend, zu ge-

nehmigen unter der Auflage, die fehlenden Angaben zum Landschafts-/Ortsbild im Rahmen der UVP 2. Stufe vorzulegen. Die MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin), vertreten durch lic.iur. Manfred Wyss, Fürsprech, Bettlach, hat mit Schreiben vom 9. Oktober 1992 zur Beschwerde Stellung genommen und beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen und der GP MNV zu genehmigen. Der Gemeinderat Oberbuchsiten (nachfolgend: Vorinstanz) hat sich ebenfalls mit Schreiben vom 9. Oktober 1992 vernehmen lassen und stellt den Antrag, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In seiner Vernehmlassung vom 21. Oktober 1992 beantragt der Gemeinderat Neuendorf, die Beschwerde sei abzuweisen.

II.

6. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (§ 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978/PBG). Für das Vorhaben gemäss GP MVN ist unbestrittenermassen eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983/USG erforderlich (Art 1 sowie Ziffern 11.4 und 80.6 des Anhanges zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988/UVPV). Deshalb und weil er im Anhang zur Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen vom 27. Juni 1990/VBUO aufgeführt ist, ist der Beschwerdeführer nach Art. 55 USG zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann grundsätzlich eingetreten werden.
7. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Er hat sich aber - so erfordert es nebst § 18 Abs. 2 Satz 2 PBG bereits Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979/RPG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So darf er nur Pläne, die rechtswidrig sind oder Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, an die Gemeinde zurückweisen oder nicht genehmigen.

III.

8. Zur Begründung führt der Beschwerdeführer an, es sei nicht möglich, die Umweltverträglichkeit des gesamten Bauvorhabens aufgrund der vorliegenden Unterlagen zu beurteilen. Dies zurecht:

Der UVB enthält zwar Angaben zu den Bereichen Deponie, Boden, Verkehr, Lärm, Energie und Lufthygiene, Fauna und Flora, Gewässerschutz und Störfall, jedoch nur für die 1. bis 3. Etappe. Abgesehen davon, dass Angaben zur 4. Etappe praktisch gänzlich fehlen, sind auch die Aussagen zur 3. Etappe teilweise ungenügend, insbesondere im Bereich Verkehr/Verkehrsführung. Aufgrund der vorliegenden Verkehrsprognose kann davon ausgegangen werden, dass die 1. und 2. Etappe sowohl beim Personenwagen- als auch beim Lastwagenverkehr voraussichtlich zu einer Abnahme der Frequenzen führen werden (1100 PW/Tag; 442 LKW/Tag), dies im Vergleich zu den Frequenzen im Jahre 1991 (1200 PW/Tag; 476 LKW/Tag). Im Gegensatz dazu wird die 3. Etappe zu einer Zunahme der Frequenzen beim Lastwagenverkehr (541 LKW/Tag) führen. Die Prognose geht davon aus, dass sich der zusätzliche Lastwagenverkehr ebenfalls grösstenteils über die Kantonsstrasse T5 in Richtung Ost (Egerkingen) und West (Oberbuchsiten) abwickeln wird. Die T5 ist bereits heute sehr stark belastet und weist in den fraglichen Bereichen Alarmwert-Überschreitungen auf. In Anbetracht der ganzen Verkehrsproblematik, welche im übrigen zur Bildung der "Arbeitsgemeinschaft für eine koordinierte Verkehrspolitik Gäu" geführt hat, hat die Vorinstanz beschlossen, das Baubewilligungsverfahren für die 3. und 4. Etappe setze die Realisierung eines die Gemeinden Oberbuchsiten und Egerkingen entlastenden Verkehrsträgers voraus (§ 10 SBV Fassung Oberbuchsiten). Damit hat die Vorinstanz - wie im übrigen auch der Gemeinderat Egerkingen, der eine analoge Bestimmung beschlossen hat - bezüglich der Erschliessungsfrage namentlich in umweltschutzrechtlicher Hinsicht nur für einen Teil des GP MVN einen Entscheid gefällt und lediglich für die 1. und 2. Etappe die Erschliessung als gegeben angenommen, nicht jedoch für die 3. und 4. Etappe. Dass die Vorinstanz trotzdem den gesamten GP MVN (1. bis 4. Etappe) beschlossen hat, ist - entsprechend einem

neueren und im Mai 1992 beim Regierungsrat eingegangenen Bundesgerichtsentscheid (BGE vom 4. März 1992 in Sachen P.H. und W.H. gegen A.H., Z. AG, S. AG, Gemeinde L. und Regierungsrat des Kantons Solothurn betreffend Gestaltungsplan/

Umweltverträglichkeitsprüfung) unzulässig, nachdem in diesem Plan derart detaillierte Angaben und Anordnungen über die vorgesehene Ueberbauung getroffen werden, dass der angefochtene Beschluss materiell in weitgehendem Masse zugleich selbst schon die Baubewilligung beinhaltet. Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Bewilligung ist jedoch gemäss Art. 22 Abs. 2 lit b RPG eine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG, welche auch den umweltschutzrechtlichen Vorschriften des Bundes zu entsprechen hat (Vgl. 116 Ib 166 E.6b). Diese muss bei der Bewilligungserteilung gewährleistet sein. Im vorliegenden Falle hätte diese also bereits mit dem Beschluss über den GP MVN gewährleistet sein müssen. Nach der vorinstanzlichen Einschätzung der Erschliessungsproblematik hätten in Anbetracht all dessen nur die 1. und 2. Etappe des GP MVN mit grundeigentümerverbindlicher Wirkung beschlossen werden dürfen.

9. Der Beschwerdeführer macht im weiteren geltend, der UVB enthalte weder einen Bericht zur Raumplanung noch einen Bericht zum Thema Landschaft. Ausserdem könne die Umweltverträglichkeit im Bereich Gewässerschutz nicht genügend beurteilt werden. Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, ein Raumplanungsbericht müsse der Genehmigungsbehörde eingereicht werden. Dem Aspekt Landschaft sei die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt worden. Aufgrund der diesbezüglichen Ergebnisse eines unabhängigen Expertenteams sei das ursprüngliche Vorhaben wesentlich überarbeitet worden. Im UVB sei ausserdem der Nachweis erbracht, dass der Gewässerschutz gewährleistet werden könne.

Es trifft zwar zu, dass im UVB selbst die Bereiche Raumplanung und Landschaft nicht enthalten sind. Zum Bereich Raumplanung liegt jedoch ein separater Bericht vom Oktober 1991 (s. oben Ziff. 2) vor. Aufgrund dieses Berichtes können die raumplanerischen Belange, zumindest soweit sie die 1. und 2. Etappe des GP MVN betreffen, materiell ausreichend beurteilt werden. Das vom einem unabhängigen Expertenteam erstattete Gutachten vom 5.

September 1991 lässt gar eine materielle Beurteilung des gesamten Vorhabens (1. bis 4. Etappe) zu. Auch im Bereich Gewässerschutz kann die Umweltverträglichkeit des Vorhabens aufgrund der vorliegenden Unterlagen im Rahmen der UVP 1. Stufe genügend beurteilt werden. Die - auch nach Ansicht der zuständigen Fachstellen lösbaren - technischen Fragen sind stufenadäquat im Rahmen der UVP 2. Stufe zu lösen.

10. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der GP MVN, soweit die 1. und 2. Etappe betreffend, zu genehmigen ist. Die 3. und 4. Etappe des GP MVN sind vorläufig von der Genehmigung des Regierungsrates auszunehmen. Der diesbezügliche Entscheid des Regierungsrates ist vorläufig zurückzustellen, und zwar bis (a) für die 3. und 4. Etappe des GP MVN eine hinreichende Erschliessung im Sinne der obigen Erwägungen (s. oben Ziff. 8 am Ende) gewährleistet ist und (b) die Beschwerdegegnerin dem Regierungsrat für die 3. und 4. Etappe des GP MVN einen überarbeiteten/ergänzten UVB (1. Stufe) vorlegt, welcher insbesondere die fehlenden Angaben zur 4. Etappe, detaillierte Angaben zu den erforderlichen Erschliessungsanlagen und deren Umweltverträglichkeit (inkl. Erschliessungsvarianten) sowie eine abwägende Gesamtbeurteilung zusätzlich mitbeinhaltet. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen. Soweit sie die 3. und 4. Etappe des GP MVN betrifft, ist das Beschwerdeverfahren (Nr. 92/125) vorläufig zu sistieren. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer einen reduzierten Anteil von Fr. 200.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welcher mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.-- zu verrechnen ist. Der restliche Kostenvorschuss verbleibt vorläufig in der Staatskasse.

11. Die 3 Fassungen der SBV der Gemeinden Egerkingen, Neuendorf und Oberbuchsitzen sind teilweise nicht identisch und deshalb von Amtes wegen durch den Regierungsrat zu bereinigen. Die bereinigte Fassung der SBV, welche diesem Beschluss beigelegt ist, ist allein verbindlich.

ge-
äs-
nd
Es wird

b e s c h l o s s e n:

1. Der Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf, bestehend aus

- Gestaltungsplan, Mst. 1:1000,
- Sonderbauvorschriften (bereinigte Fassung in der Beilage) und
- Plan für die Spezialzone Gleisanlage auf dem Chilchstegacker, Mst. 1:2000,

wird genehmigt, soweit die 1. und 2. Etappe betreffend. Soweit die 3. und 4. Etappe betreffend, wird er vorläufig von der Genehmigung des Regierungsrates ausgenommen und der diesbezügliche Entscheid des Regierungsrates im Sinne der Erwägungen (insbesondere Ziff. 10) vorläufig zurückgestellt.

2. Die Beschwerde des VCS Verkehrsclubs der Schweiz wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Soweit sie die 3. und 4. Etappe des Gestaltungsplans MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf betrifft, wird das Beschwerdeverfahren (Nr. 92/125) vorläufig sistiert. Der Beschwerdeführer hat einen reduzierten Anteil von Fr. 200.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welcher mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.-- zu verrechnen ist. Der restliche Kostenvorschuss verbleibt vorläufig in der Staatskasse.

3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des genehmigten Planes (Ziff. 1 des Dispositives) nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, Solothurn:

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 600.--	
Verfahrenskosten	Fr. 200.--	von Kto. 119.57 auf Kto.
		2005.431.00 umbuchen
restlicher KV	<u>Fr. 400.--</u>	verbleibt auf Kto.
		119.57

Kostenrechnung EG Egerkingen:

Genehmigungsgebühr	Fr. 2'500.--	Kto. 2005-431.00
Publikationskosten	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
Auslagen Expertise	Fr. 6'666.--	Kto. 2710-318.00
Total	<u>Fr. 9'189.--</u>	zahlbar innert 30 Tagen

ES

Kostenrechnung EG Neuendorf:

Genehmigungsgebühr	Fr. 2'500.--	Kto. 2005-431.00
Publikationskosten	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
Auslagen Expertise	Fr. 6'666.--	Kto. 2710-318.00
Total	<u>Fr. 9'189.--</u>	zahlbar innert 30 Tagen

ES

Kostenrechnung EG Oberbuchsitzen:

Genehmigungsgebühr	Fr. 2'500.--	Kto. 2005-431.00
Publikationskosten	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
Auslagen Expertise	Fr. 6'666.--	Kto. 2710-318.00
Total	<u>Fr. 9'189.--</u>	zahlbar innert 30 Tagen

ES

Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Beilage:

Bereinigte Fassung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf

Verteiler (alle mit Beilage!):

Bau-Departement (2)
Rechtsdienst Bau-Departement (FF)
Bau-Departement br 92/125
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 GP MVN
Amt für Umweltschutz (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
Amtsschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal
Finanzverwaltung, zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (6)
Sekretariat der Katasterschatzung
Solothurnische Gebäudeversicherung
Gemeindepräsidium der EG, 4622 Egerkingen, mit 1 GP MVN (folgt
später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
Gemeindepräsidium der EG, 4623 Neuendorf, mit 1 GP MVN (folgt
später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
Gemeindepräsidium der EG, 4625 Oberbuchsiten, mit 1 GP MVN (folgt
später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4622 Egerkingen
Baukommission der EG, 4623 Neuendorf
Baukommission der EG, 4625 Oberbuchsiten
VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, Postfach 1225,
4502 Solothurn (einschreiben)
lic.iur. Manfred Wyss, Fürsprech, Dorfstrasse 16, Postfach 117,
2544 Bettlach (einschreiben)
Eidgenössisches Departement des Innern, 3000 Bern

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Egerkingen: Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb
Neuendorf (1. und 2. Etappe)

Genehmigung: Neuendorf : Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb
Neuendorf (1. und 2. Etappe)

Genehmigung: Oberbuchsiten: Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbe-
trieb Neuendorf (1. und 2. Etappe)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZUM

GESTALTUNGSPLAN MIGROS-VERTEILBETRIEB NEUENDORF AG (MVN)

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken die etappenweise Realisierung des Migros-Verteilbetriebes, sodass eine sinnvolle Gesamtüberbauung entsteht.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine gestrichelte (-----) Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinden Neuendorf und Oberbuchsitzen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

1 Das vom Plan erfasste Gebiet liegt gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Neuendorf ausser der in Absatz 2 erwähnten Umzonung in der Industriezone.

2 Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Umzonungen vorgenommen:

a) Gemeindegebiet Oberbuchsitzen:

Umzonung von der Reservezone in die Industriezone

b) Gemeindegebiet Neuendorf:

Umzonung von der Reservezone in die Spezialzone Gleisanlage
(Planbeilage)

c) Gemeindegebiet Egerkingen:

Umzonung von der Reservezone in die Spezialzone Gleisanlge
(Planbeilage 2)

3Zugelassen sind Bauten mit der im Gestaltungsplan festgelegten
Nutzung.

§ 5 Etappierung

Die Ueberbauung gemäss Gestaltungsplan erfolgt in vier Etappen.

§ 6 Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den im Gestaltungsplan maximal
festgelegten Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen.

§ 7 Hausbaulinie

Die Hausbaulinie bestimmt die äusserste Lage einer Fassade, darf
aber unterschritten werden und legt den Spielraum für mögliche Ab-
weichungen im Baugesuchsverfahren fest.

§ 8 Gebäudevolumen

Das Hauptgebäude weist gemäss Plan (1.-4. Etappe) eine Länge von
700 m und eine Breite von 130 m auf. Die Gebäudehöhe dieses
Baukörpers beträgt max. 18 m.

Auf diesem Hauptgebäudekörper ist ein attikaartiger Aufbau mög-
lich, mit einer maximalen Höhe ab Terrain gemessen von 22,5 m und
einer maximal möglichen Fläche von 2/3 des Hauptgebäudes.

Ueber die Gestaltung des Attikageschosses sowie der Fassaden hat
die Bauherrschaft einen Studienauftrag zu vergeben. Das Ergebnis
dieser Studie wird durch eine Expertengruppe beurteilt und von ei-
nem Begutachtergremium geprüft.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine Lüftungsschächte, Liftaufbauten, Lichtkuppeln etc. sind über die im Plan festgehaltenen max. Gebäudehöhen zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

§ 9 Gestaltung

Die Gesamtüberbauung hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen.

Die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauetappen ist zur Begutachtung dem Kant. Amt für Raumplanung einzureichen.

die Dachflächen sind soweit wie möglich zu begrünen, wobei Oblichter oder Alternativenergieanlagen integriert werden können.

Die Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Die Dachflächen sind extensiv und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

§ 10 Erschliessung und Parkierung

Die Fahrverkehrserschliessung und Parkierung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die Parkierung ist auch innerhalb des Gebäudes möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie interne Verkehrsflächen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Die MVN sorgt durch geeignete Massnahmen dafür, dass die Angestellten, Besucher und Besucherinnen für die Zu- und Wegfahrt zum Verteilzentrum nach Möglichkeit die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen.

Für den Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Busbetrieb) erstellt die MVN die nötige Haltestelle auf dem eigenen Areal. Sofern bis zur ersten Ausbautappe der öffentliche Verkehr nicht gewährleistet werden kann, stellt die MVN den Anschluss an den öffentlichen Verkehr mit firmeneigenen Bussen wie bis anhin sicher.

Der Fahrzeug-Verkehr insbesondere der LKW-Verkehr darf die der Verkehrsprognose des Ingenieurbüro Emch & Berger Bern vom Juli 1991 zu Grunde gelegten Frequenzen nicht übersteigen. Die Frequenzen sind wenn möglich zu verringern.

§ 11 Bahnanschluss

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst auch die Spezialzone Gleisanlagen (Planbeilage 2).

Der Bahnanschluss muss erhalten und bei eigenem Bedarf ausgebaut werden.

Der Anteil der durch die Bahn beförderten Güter hat nach Realisierung der Etappen eins und zwei auf mindestens 40 % anzusteigen. Diesbezüglich ist der Bahnanschluss MVN-betrieblicherseits sicherzustellen und auszubauen.

Die Abstandsverhältnisse, insbesondere der Näherbau und der Geleiseanschluss sind im Rahmen des Baugesuches für die 1. Ausbautappe rechtlich abzusichern oder durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge zu regeln. Die Baubehörde darf eine Baubewilligung erst erteilen, wenn die erforderlichen Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

§ 12 Grünflächen und Hochstämmige Bäume

Die im Plan dargestellten Grünflächen gelten als verbindlich und sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Darauf sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

er.
so-
ge-
f-
Die im Plan dargestellten hochstämmigen Bäume gelten richtplanmässig. Der genaue Standort und die Artenwahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Die detaillierte Umgebungsgestaltung und das entsprechende Pflegekonzept ist mit dem entsprechenden Baugesuch einzureichen und ist vor dem Entscheid durch die Baukommission dem kantonalen Beauftragten für Naturschutz zur Begutachtung vorzulegen.

In der Bauphase sind bestehende Lebensräume, die erhalten werden können (z.B: Tümpel, Ruderalflächen, Gehölze) durch Abschränkungen zu schützen. Das Aushubmaterial ist nach Oberboden, Unterboden und Untergrund getrennt zu deponieren. Unterboden und Kies werden zur Gestaltung von Ersatzstandorten verwendet.

§ 13 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

Für jede Bauetappe ist ein detaillierter Nachweis zu erbringen, dass die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden.

Die Bauarbeiten dürfen nur mit schallgedämmten Maschinen und Anlagen durchgeführt werden, die dem Stand der heutigen Technik entsprechen.

§ 14 Störfallvorsorge/Löschwasserversorgung

Der MVN ist gemäss der massgebenden Schrift des Schweiz. Feuerwehrverbandes "Die Wasserversorgung und ihre Beziehung zum Feuerlöschwesen", August 1981, als Sonderrisiko der Gefahrenklasse III, Kategorie 10, zugeteilt.

Das bedingt:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Löschwasserreserve | 800m ³ |
| - Wasserlieferung | 4'800 Liter/Minute |
| - Fliessdruck | 3,5 bar |

Die "Gruppen-Wasserversorgung Gäu" erbringt diese Leistungen.

Der MVN erstellt zu seinen Lasten die notwendigen Einrichtungen auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes.

Die im Umweltverträglichkeitsbericht (Expertenbericht "Störfall Brand") vorgeschlagenen Massnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos sind zwingend ins Bauprojekt zu integrieren. Zusätzliche Massnahmen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Ausbauetappen bleiben vorbehalten.

Im Rahmen der Realisierung der Gleisanlage auf dem Chilchstegacker sind Massnahmen vorzusehen, um eine Verschmutzung der Gewässer bei Störfällen zu verhindern.

§ 15 Energie

Isolationswerte

Die K-Werte für die Gebäude (inkl. Altbausanierung) müssen zwischen den Grenz- und Zielwerten SIA 380/1 liegen.

Versorgung

Zur Beheizung des Gesamtkomplexes wird die Abwärme der naheliegenden Tiefkühlager herangezogen unter der Voraussetzung einer akzeptablen Wirtschaftlichkeit.

Der Restbedarf wird mit Gas-Low-Nox Brennern erzeugt, die mit kleineren Emissions-Werten arbeiten als die eidg. Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 (Stand 1992) vorschreibt.

§ 16 Sportplatz

Bei Realisierung der im Gestaltungsplan dargestellten Ausbau-Etappe West wird der bestehende Sportplatz beansprucht.

Der MVN wird zu seinen Lasten in unmittelbarer Nähe des Betriebsgebäudes für eine Ersatzlösung sorgen. Den neuen Sportplatz (bzw.

Freizeitanlage) wird der MVN auch den umliegenden Gemeinden zur Mitbenützung zur Verfügung stellen.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder betrieblichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

