



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Maria Hopf
+41 31 635 49 52
maria.hopf@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Stadtverwaltung Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

G.-Nr.: 2023.DIJ.11896

4. April 2024

Langenthal; Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. Oktober ist bei uns die Überbauungsordnung Nr. 53 "MotorexAG - Gaswerkstrasse" mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan, 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung 1:500
- Erläuterungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Amt für Wirtschaft (AWI), Arbeitsbedingungen, Fachbericht vom 20. Oktober 2023
- (2) Tiefbauamt (TBA), Fachstelle Lärmschutz, E-Mail vom 31. Oktober 2023
- (3) Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 13. November 2023
- (4) Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachbericht Bodenschutz vom 17. November 2023
- (5) Aare Seeland mobil AG (asm), Stellungnahme vom 21. November 2023
- (6) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK IV), Fachbericht vom 22. November 2023
- (7) Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 23. November 2023
- (8) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK IV), Wasserbau, Email vom 24. November 2023
- (9) Kantonales Laboratorium, Umweltsicherheit, Fachbericht vom 29. November 2023
- (10) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 30. November 2023
- (11) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 22. Dezember 2023

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 nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die international tätige Firma Motorex AG hat ihren Hauptsitz und Produktionsstätte in Langenthal. Das Unternehmen mietet zurzeit fünf Lagerstandorte ausserhalb des Betriebsareals. Zur Optimierung dieser Situation plant die Motorex AG am heutigen Standort an der Gaswerkstrasse den Neubau eines Logistikzentrums in Form eines Hochregallagers. Damit können die Lagerung, Kommissionierung und Bereitstellung zentralisiert und die Aussenlagerstandorte aufgelöst werden.

Für dieses Vorhaben soll vorliegende eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden. Die UeO basiert auf einem Richtprojekt, das in einem Workshopverfahren entwickelt wurde. Mit dem Erlass der UeO ist gleichzeitig auch eine Zonenplanänderung notwendig.

Vorliegend handelt es sich um eine qualitativ hochwertige und sorgfältige Planung, welche die bestehenden Herausforderungen umfassend berücksichtigt. Wesentlicher Handlungsbedarf besteht insbesondere bezüglich des Vorhabens in der Grundwasserschutzzone (vgl. Fachbericht 11, AWA) sowie den Aspekten des Güterverkehrs (vgl. Fachbericht 10, AÖV).

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Nr. 53 Motorex AG zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Voruntersuchung UVB mit Pflichtenheft

Mit dem Neubau eines Logistikzentrums am heutigen Produktionsstandort will die Motorex AG die Betriebsprozesse optimieren und zentralisieren. Das projektierte Lagervolumen im künftigen Hochregallager ist grösser als 120'000 m³. Gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist das Vorhaben damit UVP-pflichtig (Güterumschlagsplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m² oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m³). Der vorliegende Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung (UVB VU) beurteilt die Umweltauswirkungen des Vorhabens soweit dies auf Stufe Überbauungsordnung möglich ist. Er beinhaltet das Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung, die parallel zum Bauprojekt erarbeitet wird.

In Absprache mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Energie (AUE) wird im Rahmen dieser Vorprüfung für die UVP-Voruntersuchung keine Stellungnahme verfasst. Das AUE wird erst bei der Hauptuntersuchung zu den Umweltthemen eine Gesamtbeurteilung vornehmen. Die für die Planung relevanten Anträge der Fachstellen werden nachfolgend in Kapitel 9 aufgeführt. Damit das Vorhaben bewilligungsfähig ist, sind die Aspekte der Umweltfachstellen bezüglich der UVP-Voruntersuchung zwingend zu beachten.

Bei Fragen bezüglich der Überarbeitung der UVP Hauptuntersuchung ist direkt mit dem AUE, Frau Pascale Affolter, Abteilung Koordination Umwelt und Nachhaltige Entwicklung, Kontakt aufzunehmen.

4. Grundwasserschutzzone

Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) stellt in seinem Fachbericht (11) fest, dass der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 53 «Motorex AG - Gaswerkstrasse» (mit Zonenplanänderung) vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006) liegt.

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sollen die in Art. 4 der UeV genannten Aspekte verbindlich geregelt werden. Im Weiteren wird auf die übergeordneten Bestimmungen im Baureglement der Stadt Langenthal verwiesen. Auf die Problematik betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone und die damit zusammenhängenden Aspekte wird nicht eingegangen. Der geplante Neubau mit der vorgesehenen Nutzung stellt aus Sicht Grundwasserschutz eine Verschärfung der Rechtswidrigkeit (Verstärkung / Intensivierung einer nicht schutzkonformen Nutzung) mit entsprechendem Risiko für die Trinkwassernutzung dar. In den Unterlagen zur UeO fehlten mögliche Lösungsansätze für den Umgang des Konfliktes in der Grundwasserschutzzone S3 (vgl. Art. 7 UeV). Dies gilt es nachzuholen. **(GV)**

Zudem wird vermerkt, dass das Schutzzonenreglement bei einzelnen Punkten nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Nutzungseinschränkungen und Bestimmungen entspricht. Daher gilt es auch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Einschränkungen aus der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung entgegenstehen. **(H)**

Die Bedeutung des Betriebsstandorts und des geplanten Vorhabens u.a. auch für die Stadt und Region ist unbestritten. Bei der Wasserversorgung resp. der tangierten Trinkwasserfassung «Unterhard» handelt es sich um eine Fassung von überregionaler Bedeutung, welche kein zusätzliches Risiko für eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung verträgt. Dem Umgang mit den bestehenden und zusätzlichen Nutzungskonflikten und möglicher Lösungen ist entsprechend frühzeitig Beachtung zu schenken. Wir weisen dazu auch auf die Empfehlung «Umgang mit Nutzungskonflikten in Grundwasserschutzonen von Trinkwasserfassungen» (W1019 d, SVGW, 2022) hin. **(H)**

Für die weitere Bearbeitung, im Besonderen den Umgang mit den Nutzungskonflikten ist eine gemeinsame Besprechung zu organisieren mit folgenden Teilnehmende: Projektverfasser/Planer UeO/UVB/Richt- resp. Bauprojekt, Wasserversorgung WUL (zwingend), Stadt Langenthal, AWA (Fachbereiche Industrie+Gewerbe, Grundwasser, weitere bei Bedarf). Das AGR ist dazu in Kenntnis zu setzen. **(E)**

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Verkehr

Das Amt für öffentlichen Verkehr (AÖV) gibt in seinem Fachbericht (10) an, dass gemäss Erläuterungsbericht im Kapitel 2.5.2 ausgeführt wird, dass Stapelfahrten zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteilen auch im künftigen Betrieb notwendig sein werden. Seitens der Stadt und Motorex AG werde geprüft, ob zwei erhöhte Strassenübergänge (Schwellen) eingebaut werden können, um ein sichereres und einfacheres Queren der Gaswerkstrasse zu ermöglichen. Aus Sicht des AÖV stellen Schwellen für den Busbetrieb ein Hindernis dar. Je nach Ausgestaltung erfordern sie ein erhebliches Abbremsen, was die Fahrzeiten verlängert und für stehende PassagierInnen ein Sturzrisiko bedeutet. Deshalb wird aus Perspektive des öffentlichen Verkehrs empfohlen, auf den Einbau der beiden Schwellen zu verzichten. Wenn dies nicht möglich ist, wird um eine Ausgestaltung gebeten, die die Bedürfnisse des ÖV berücksichtigt. Ebenfalls sollen die betroffenen Busbetreiber einbezogen werden. **(H)**

5.2 Güterverkehr

Gemäss dem AÖV handelt es sich aufgrund der unmittelbaren Nähe des Motorex-Areals mit dem Annahmehnhof Langenthal Gaswerk um ein bahnnahes Industriegebiet, welches unter Art 7 BauG fällt. Das bedeutet, dass genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten sind. Die Erschliessung vom Areal mit dem Güterverkehr auf der Schiene wird weder im Erläuterungsbericht noch in den Überbauungsvorschriften behandelt. Dies gilt es nachzuholen. **(GV)**

Möglicherweise lohnt es sich, zu prüfen ob alle nötigen Schienenanlagen für den Betrieb im UeO-Perimeter enthalten sind, damit Vorschriften dazu erlassen werden können. **(H)**

Das AÖV empfiehlt zudem in der UVP das Thema vom Gütertransport detaillierter aufzuführen und Massnahmen zu treffen, damit möglichst viele Güter energie- und klimaefizient mittels Schiene transportiert werden. **(E)**

5.3 Asm

Die Aare Seeland Mobil AG (asm) gibt in ihrem Fachbericht (5) an, dass sie im Rahmen des Workshopverfahrens zur Erarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts begrüsst wurden. Die Interessen sowie die künftigen Bahnausbauschritte sind im Erläuterungsbericht in Kapitel 5.5.4 korrekt wiedergegeben. **(H)**

Die Baulinien «mögl. Raumbedarf 2. Gleis» sowie «Bhf ASM 2040» gemäss den Plänen im Anhang der Überbauungsvorschriften sind jedoch im Überbauungsplan sowie in den Überbauungsvorschriften nicht ausgewiesen. Dies ist nachzuholen. **(GV)**

6. Zonenplanänderung

Keine Bemerkungen.

7. Überbauungsplan

Was ist mit der Angabe Koordinatenliste: Ecke E N gemeint? Eine Angabe der Vermessung der nördlichen Ecke fehlt, dies ist nachzuholen. **(GV)**

8. Überbauungsvorschriften

Art. 5 Abs. 1 Art der Nutzung	Allenfalls könnte unter «Nutzungen» zusätzlich ergänzt werden, dass eine betriebsbedingte Abwartswohnung (gem. Erläuterungsbericht max. 200 m ² Wohnfläche) zulässig ist. (H)
Art. 7 Abs. 2 Untergeschoss	Gemäss Fachbericht des AWA ist je nach Aufarbeitung der Grundwasserschutzzone S3 Art. 7 Abs. 2 anzupassen, resp. Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auszuschliessen oder zu limitieren (vgl. Kapitel 4). (H)
Art. 15 Energie	Das AUE gibt an, dass für die Formulierung von Art. 15 Abs. 2 UeV die offiziellen Areal-Labels zu verwenden sind (vgl. Fachbericht 3). Die Formulierung «eines gleichwertigen Standards» ist zu streichen. (GV)
ÜZ	Unter Ziffer 5.1.3 des Erläuterungsberichts wird ausgeführt, dass eine Überbauungsziffer (Üz) von 0.65 erreicht werden kann. Diese ist jedoch in den Überbauungsvorschriften nicht festgelegt. Dies gilt es nachzuholen. (GV)

9. Weitere Themen und Hinweise

9.1 Arbeitsbedingungen (vgl. Fachbericht 1)

Das AWI merkt in seinem Fachbericht (1) an, dass allfällige Auflagen und Präzisierungen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren mitgeteilt werden. Dazu sind die Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Fenster- und Bodenflächen jedes Raums sowie ein Situationsplan notwendig.

9.2 Bodenschutz (vgl. Fachbericht 4)

Die Fachstelle Boden gibt in ihrem Fachbericht (4) an, dass entgegen der Angaben im UVB unter der versiegelten Fläche kein Boden entsprechend der VBBo mehr vorhanden ist. Boden ist nur noch auf ca. 260 m² in einem momentan noch vorhandenen Garten auf Parzelle 3011 und auf einer kleinen Verkehrsgrünfläche vorhanden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Projektperimeters wiederverwendet werden kann, muss er entsprechend der VBBo analysiert werden. Mit belastetem Boden ist entsprechend der Vollzugshilfe Modul Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung. Verwertungseignung von Boden, BAFU 2021 zu verfahren.

Folgende Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien sind beim geplanten Vorhaben zu beachten:

- BAFU (Hrsg.) 2021: Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung. Verwertungseignung von Boden. Ein Modul der Vollzugshilfe Bodenschutz beim Bauen
- BAFU (Hrsg.) 2022: Sachgerechter Umgang mit Boden beim Bauen. Bodenschutzmassnahmen auf Baustellen. Ein Modul der Vollzugshilfe Bodenschutz beim Bauen

9.3 Verkehr (vgl. Fachbericht 6 und 10)

Das OIK IV gibt in seinem Fachbericht (6) an, falls das Verkehrsaufkommen der Motorex AG zunehmen sollte oder die Anfahrt zum Standort ändert, ist dies mit dem OIK IV zu besprechen.

Das AÖV empfiehlt in seinem Fachbericht (10) in der Überarbeitung der UVP das Thema vom Gütertransport detaillierter aufzuführen und Massnahmen zu treffen, damit möglichst viele Güter energie- und klimaeffizient mittels Schiene transportiert werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass auf den Einbau von zwei Schwellen an der Gaswerkstrasse zu verzichten ist. Wenn dies nicht möglich ist, bitten wir um eine Ausgestaltung, die die Bedürfnisse des ÖV berücksichtigt und den Einbezug des betroffenen Busbetreibers.

9.4 Immissionsschutz (vgl. Fachbericht 7)

Das AUE, Abteilung Immissionsschutz gibt in seinem Fachbericht (7) an, dass der vorliegenden Planung grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Für die Hauptuntersuchung des UVB werden folgende Anträge gemacht:

- Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm: Im Rahmen der Hauptuntersuchung sind die Auswirkungen der zukünftigen Lärmemissionen nach Anhang 6 der LSV, auf die angrenzenden lärmempfindlichen Immissionsorte aufzuzeigen.
- Luftreinhaltung – Verkehr Betriebsphase: Im Rahmen der Hauptuntersuchung ist eine Prüfung der lokalen Belastbarkeiten des Vorhabens, unter Anwendung der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten» zu beurteilen (www.be.ch/luft).

9.5 Umweltsicherheit, Störfallvorsorge (vgl. Fachbericht 9)

Das KL gibt in seinem Fachbericht (9) an, dass folgende Massnahme überarbeitet werden muss:

Stf1: Untersuchung möglicher Störfallszenarien im Rahmen eines Kurzberichts gemäss Störfallverordnung. Die Untersuchung berücksichtigt folgende Freisetzungen gefährlicher Stoffe:

- Freisetzung (human-)toxischer Gase
- Freisetzung (öko-)toxischer Flüssigkeiten inkl. Löschwassers

Diese Massnahme ist bereits sehr präzise formuliert, obwohl die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Kurzbericht zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Detail bekannt sind. Inwieweit der Kurzbericht für die bestehende Situation aufgrund des zukünftigen Bauvorhabens aktualisiert werden muss, wird sich erst nach seiner Fertigstellung sowie nach Vorliegen detaillierter Informationen über die zukünftig im Perimeter des Bauvorhabens vorhandenen Stoffe zeigen. Aus diesem Grund und um eine möglichst grosse Flexibilität bei der Aktualisierung des Kurzberichts zu gewährleisten, ist die Massnahme Stf1 allgemeiner zu formulieren.

Weiter beantragt das KL an, dass die Massnahmen zur Bekämpfung von Neophyten (UO1 und UO2) wie folgt zu präzisieren sind: Auf allen Flächen, die durch Bautätigkeiten verändert werden, muss vor, während und weitere fünf Jahre nach den Bauarbeiten eine intensive Neophytenkontrolle und bei Bedarf eine Bekämpfung mit fachgerechter Entsorgung stattfinden.

9.6 Grundwasserschutz (vgl. Fachbericht 11)

Das AWA stellt in seinem Fachbericht (11) fest, dass der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 53 «Motorex AG - Gaswerkstrasse» (mit Zonenplanänderung) vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006) liegt.

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen bleibt auch unklar, ob das geplante Vorhaben aus Sicht Grundwasserschutz als umweltverträglich beurteilt werden kann resp. ob das geplante Vorhaben im vorgesehenen Umfang bewilligungsfähig ist. Die Unterlagen sind diesbezüglich zu überarbeiten.

Grundsätzlich gilt, dass die hydrogeologischen Randbedingungen, Belange betreffend Grundwasser wie auch Versickerung, Risikoanalyse und allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser

während der Bau- und Betriebsphase, erforderliche Massnahmen/Vorkehrungen zum Schutz und zur Überwachung des Grundwassers/Trinkwassers vor, während und nach der Ausführung durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson nach erfolgter Besprechung zu überprüfen und zu dokumentieren sind. Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

10. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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).

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

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 **6-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 6-fach
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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 Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG)

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Maria Hopf
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte (1) – (11)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Ecoptima

Kopie per E-Mail

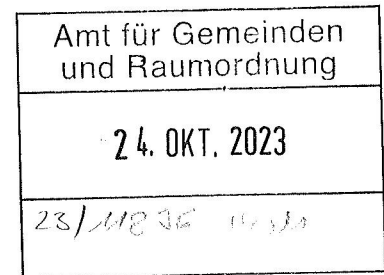
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen
- AGR, Abt. O+R: SAS/JOM
- AGR, Abt. Bauen: PFL

Langenthal; Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung

Laufnummer	2023.DIJ.11896	Status	In Bearbeitung
Geschäftseigner	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	Dossiertyp	Geschäft
Beginn	03.10.2023	Ende	
Bemerkung	03.10.2023: Erster Posteingang 16.10.2023: Nextcloud-Link (gültig bis 29.02.2024 / Passwort: 2023.DiJ.11896): https://data.be.ch/s/iBHLa...		

Inhaltsverzeichnis

Titel	geändert am	Seite
03 Mitberichte		
Mitberichte zum Versand		
01_2023_10_20_S_AWI_Arbeitsbedingungen	24.10.2023 08:35:04	1
02_2023_10_31_MB_OIK_Strassenlärm_ÜO Nr 53 Motorex AG	31.10.2023 11:58:12	3
Gaswerkstrasse Vorprüfung 03_2023_11_13_Langenthal FB Energie	13.11.2023 13:50:39	4
Langenthal 04_2023_11_17_Fachbericht Bodenschutz für 2023-DIJ-11896 in	20.11.2023 10:18:42	6
05_2023_11_21_S_Aare Seeland Mobil	21.11.2023 12:50:05	8
06_2023_11_22_FB OIK IV Vorprüfung UeO 53 Motorex	23.11.2023 10:34:34	10
07_2023_11_23_Fachbericht_Immissionsschutz,_Betriebs-N_23084844	27.11.2023 09:20:47	12
08_2023_11_23_M_OIKIV_Mitbericht Langenthal 2023 DIJ 11896	27.11.2023 09:24:30	16
09_2023_11_29_KL_UeO Nr. 53 Motorex AG_AGR_mU	30.11.2023 09:37:52	18
10_2023_11_30_Fachbericht AÖV UeO Nr. 53 Motorex AG	04.12.2023 08:22:37	20
11.1_2023_12_22_FB_AWA	03.01.2024 12:53:20	23
11.2_2023_12_22_Beilage AWA_Bauvorhaben innerhalb	03.01.2024 12:54:42	26
Grundwasserschutzzonen Dez 2021 11.3_2023_12_22_Beilage AWA_Merkblatt - Bauen auf belasteten	03.01.2024 12:54:26	29
Standorten Aug 2020		



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wirtschaft
Arbeitsbedingungen

Laupenstrasse 22
3008 Bern
+41 31 633 55 27
info.asgs@be.ch
www.be.ch/awi

Alfred Werder
+41 31 633 48 81
alfred.werder@be.ch

Amt für Wirtschaft, Laupenstrasse 22, 3008 Bern

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Frau Maria Hopf
Nydegasse 11/13
3011 Bern

AB.23.8238-1 / 23.075216

Bern, 20. Oktober 2023

Vorabklärung Bauvorhaben

Sehr geehrte Frau Hopf

Wir danken Ihnen für die Anfrage vom 17. Oktober 2023 und nehmen dazu gerne Stellung.

Gemeinde: Langenthal
Bauherrschaft: MOTOREX AG
Bern-Zürichstrasse 31
4901 Langenthal
Standort: Gaswerkstrasse 21, 4900 Langenthal
Ihr Zeichen: 2023.DiJ.11896
Vorhaben: Neubau Logistikzentrum Motorex AG
Pläne/Berichte: September 2023
UVP Voruntersuchung: 5. Juni 2023
Geschäfts-Nr.: AB.23.8238-1
Dokument-Nr.: 23.075216

Anhand der vorliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass Ihr Vorhaben bezüglich der Vorgaben zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz umgesetzt werden kann.

Allfällige Auflagen und Präzisierungen werden wir Ihnen gerne mit einem Fachbericht im ordentlichen Baubewilligungsverfahren mitteilen. Dazu benötigen wir dann folgende Unterlagen:

- Grundriss-, Fassaden- und Schnittpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Fenster- und Bodenflächen jedes Raums
- Situationsplan

Gebühren werden von unserer Fachstelle keine erhoben.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Ihre Bemühungen um sichere und gesunde Arbeitsplätze.

Fragen? Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung. Rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Amt für Wirtschaft
Arbeitsbedingungen



Alfred Werder
Arbeitsinspektor

Von:Werder Picuasi Anic, BVD-TBA-DLZ
Gesendet:Tue, 31 Oct 2023 11:57:08 +0100
An:Hopf Maria, DIJ-AGR-OR
Betreff:ÜO Nr. 53, Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Hopf

Wir haben das Vorhaben angeschaut und keine Bemerkungen zum Strassenlärm.

Freundliche Grüsse

Anic Werder Picuasi, Co - Leiterin Fachstelle Lärmschutz
[+41 31 633 35 44](tel:+41316333544) (direkt), [+41 79 638 08 76](tel:+41796380876) (mobile), anic.werderpicuasi@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), Tiefbauamt,
Dienstleistungszentrum, Bereich Umwelt und Sicherheit
Reiterstrasse 11, 3013 Bern
[+41 31 633 35 11](tel:+41316333511), www.be.ch/tba

(i.d.R. dienstags, donnerstags und freitags erreichbar)

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Umwelt und Energie

Laupenstrasse 22
3008 Bern
+41 31 633 36 51
info.aue@be.ch
www.be.ch/aue

Anton Braun
Tel. +41 31 636 97 60
anton.braun@be.ch

Amt für Umwelt und Energie, Laupenstrasse 22, 3008 Bern

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

13. November 2023

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2023.DIJ.11896

Fachbericht Energie

Gemeinde	Langenthal
Vorhaben	Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung
Leitbehörde	Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Beurteilungsgrundlagen: Überbauungsordnung (UeV), September 2023
Erläuterungsbericht (EB), September 2023

1. Sachverhalt

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Abteilung Energie des Amts für Umwelt und Energie (AUE) das oben genannte Vorhaben zur Stellungnahme zugestellt.

Gemäss den Unterlagen möchte die Motorex AG zur Zentralisierung ihrer Betriebsabläufe ein neues Hochregallager angrenzend an ihr Betriebsareal realisieren. Im Zuge dieser Planungen soll eine Überbauungsordnung die qualitativ hochstehende Umsetzung des Vorhabens gewährleisten.

Das AUE beurteilt nachfolgend die vorgesehenen energierelevanten Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften (UeV) und dem zugehörigen Erläuterungsbericht (EB) vom September 2023.

2. Erwägungen

Die Abteilung Energie des AUE begrüsst zunächst den grundsätzlichen Zweck des Vorhabens. Effizientere Betriebsprozesse durch die Zentralisierung ziehen in der Regel auch Energieeinsparungen nach sich.

Wir begrüßen auch, dass die Stadt Langenthal die gewichtete Gesamtenergieeffizienz weiter begrenzen will.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften bisher relativ frei waren, wenn die Kompetenzen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte KEnG bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG (seit dem 1. Januar 2023 in Kraft) stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierungen verwenden.

Die vorliegenden Formulierungen in Art. 15 UeV entsprechen inhaltlich weitgehend diesem kantonalen Muster.

In der Ausnahmeregelung in Absatz 2 braucht es aber noch eine Anpassung. Die Labels Minergie-Areal und SNBS-Areal, die das Label 2000-Watt-Areal ersetzen, sind die beiden offiziellen Schweizer Areal-Labels. Sie wurden in diesem Jahr durch die Trägerorganisationen und das Bundesamt für Energie harmonisiert. Es gibt keine anderen gleichwertigen offiziellen Standards.

Die Variante mit der Ausnahmeregelung ist nur zulässig mit den offiziellen Areal-Labels (vgl. kantonales Muster).

3. Antrag

Gestützt auf Art. 13 ff. KEnG beantragt das AUE, dass die Planung gemäss den Erwägungen wie folgt überarbeitet wird:

Genehmigungsvorbehalte:

Für die Formulierung von Art. 15 Abs. 2 UeV sind die offiziellen Areal-Labels zu verwenden. Die Formulierung «eines gleichwertigen Standards» ist zu streichen.

Freundliche Grüsse

Amt für Umwelt und Energie



Digital
unterschieden von
Wettstein Deborah
GBBP7R
Datum: 2023.11.13
13:39:47 +01'00'

Deborah Wettstein
Projektleiterin Energieplanung



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern
Amt für Landwirtschaft und Natur

Fachstelle Boden
Rütti 5, 3052 Zollikofen
www.be.ch/bodenschutz

Christiane Vögeli Albisser
031 633 39 91
christiane.voegeli@be.ch

Amt für Landwirtschaft und Natur, Rütti 5, 3052 Zollikofen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Maria Hopf
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. LANAT-GEKO 266108
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2023.DIJ.11896

17. November 2023

Fachbericht Bodenschutz

Gemeinde	Langenthal
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Stadtbauamt Langenthal, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Standort	Gaswerkstrasse
Parzellen Nrn.	4006,3632, 3011, 125, 2768
Koordinaten	2 626 032 / 1 230 518
Gesuch vom	3. Oktober 2023
Vorhaben	Vorprüfung: Überbauungsordnung Nr.53 MotorexAG, Gaswerkstrasse
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Weitere Beurteilungsgrundlagen	Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

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

- 1.2. Entgegen der Angaben im UVB ist unter der versiegelten Fläche kein Boden entsprechend der VBBo mehr vorhanden. Boden ist nur noch auf ca. 260 m² in einem momentan noch vorhandenen Garten auf Parzelle 3011 und auf einer kleinen Verkehrsgrünfläche vorhanden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Projektperimeters wieder verwendet werden kann, muss er entsprechend der VBBo analysiert werden. Mit belastetem Boden ist entsprechend der Vollzugshilfe Modul *Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung. Verwertungseignung von Boden*, BAFU 2021 zu verfahren.

2. Hinweise

Es wird auf folgende Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zu beachten sind:

- 2.1. BAFU (Hrsg.) 2021: *Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung. Verwertungseignung von Boden*. Ein Modul der Vollzugshilfe Bodenschutz beim Bauen
- 2.2. BAFU (Hrsg.) 2022: *Sachgerechter Umgang mit Boden beim Bauen. Bodenschutzmassnahmen auf Baustellen*. Ein Modul der Vollzugshilfe Bodenschutz beim Bauen

3. Gebühren

Keine

LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur
Fachstelle Boden



Digital signiert von Voegeli
Christiane MF7ZLQ
SN: C=CH; O=Admin;
OU=Weisse Seiten; CN=Voegeli
Christiane MF7ZLQ

Christiane Vögeli Albisser
Fachspezialistin Bodenschutz

Aare Seeland mobil AG

Grubenstrasse 12
4900 Langenthal
Tel. +41 58 329 93 00
www.asmobil.ch
info@asmobil.ch

Aare Seeland mobil AG, 4900 Langenthal

per Mail an: maria.hopf@be.ch

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

Langenthal, 21.11.2023

Vorprüfung: Langenthal; Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse**MITBERICHT**

der Aare Seeland mobil AG (nachstehend asm genannt), Grubenstrasse 12, 4900 Langenthal

Gemeinde:	Langenthal
Gesuchstellerin:	Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR
Geschäft:	Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse
Ansprechperson:	Thomas Kämpfer, Leiter GB Infrastruktur, Grubenstrasse 12, 4900 Langenthal; +41 58 329 93 45, thomas.kaempfer@asmobil.ch
Beurteilungs- grundlagen:	Digitale Daten gemäss Einladung zum Mitbericht

1. Beurteilung

Die Aare Seeland mobil AG (asm) dankt Ihnen für die Zustellung der Unterlagen zu der eingangs erwähnten Überbauungsordnung.

- I. Die asm wurde im Rahmen des Workshopverfahrens zur Erarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts begrüsst. Die Interessen der asm respektive der künftigen Bahnausbauschritte sind im Erläuterungsbericht in Kapitel 5.5.4 korrekt wiedergegeben und sind damit Bestandteil der vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 53.
- II. Die Baulinien «mögl. Raumbedarf 2. Gleis» sowie «Bhf ASM 2040» gemäss den Plänen im Anhang der Überbauungsvorschriften sind im Überbauungsplan sowie in den Überbauungsvorschriften zu ergänzen.

- III. Wir weisen darauf hin, dass die asm für die konkreten Bauprojekte zum Zeitpunkt derer öffentlichen Auflage ebenfalls mit den entsprechenden Gesuchsunterlagen zur Stellungnahme gem. EBG 18m einzuladen ist.

Freundliche Grüsse
Aare Seeland mobil AG

Digital signiert von THOMAS
KÄMPFER
DN: cn=THOMAS KÄMPFER,
c=CH
Datum: 2023.11.21 11:51:07
+01'00'

Thomas Kämpfer
Leiter GB Infrastruktur

Digital signiert von
THOMAS
AESCHBACHER
Datum: 2023.11.21
11:42:05 +01'00'

Thomas Aeschbacher
Projektleiter Immobilien



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis IV

Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
+41 31 635 53 00
info.tbaoik4@be.ch
www.be.ch/tba

Barbara Lustenberger
+41 31 636 59 66
barbara.lustenberger@be.ch

Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

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

22.11.2023

Vorprüfung UeO Nr. 53, Motorex AG: Beurteilung von Strassenlärm, Naturgefahren, Strassenverkehr/Erschliessung, Strassenbaupolizei und Verlorouten

1. Strassenlärm

Die Zuteilung der Zone zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV erachten wir als korrekt.

Die geplante Wohnung im Baubereich B ist dem Strassenlärm der Gemeindestrasse (Gaswerkstrasse) ausgeliefert. Die Immissionsgrenzwerte müssen eingehalten werden. Wir gehen davon aus, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (die Immissionsgrenzwerte sind in der ES IV verhältnismässig hoch, der Baubereich ist auf der Parzelle zurückversetzt (grenzt nicht unmittelbar an die Gemeindestrasse) und die Wohnung wird als Attika ausgeführt).

Hinweis: das Amt für öffentlichen Verkehr sollte sich zu den Lärmemissionen ab der Bahnlinie äussern und zum Verfahren eingeladen werden.

2. Strassenverkehr/Erschliessung

Falls das Verkehrsaufkommen der Motorex AG zunehmen sollte oder die Anfahrt zum Standort ändern sollte, ist die Änderung mit dem OIK IV zu besprechen.

3. Strassenbaupolizei

Keine Bemerkungen

4. Historische Verkehrswege

Nicht betroffen.

5. Velorouten

Auf der Bern-Zürichstrasse verläuft eine Verbindung gemäss Sachplan Veloverkehr. Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf die Route.

Während der Bauzeit ist auf Radfahrende Rücksicht zu nehmen und der gefahrenlose Durchgang stets zu gewährleisten.

Freundliche Grüsse

Tiefbauamt, OIK IV



Barbara Lustenberger, wissenschaftliche Mitarbeit



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Umwelt und Energie
Abteilung Immissionsschutz

Laupenstrasse 22
3008 Bern
+41 31 633 57 80
info.luft@be.ch
www.be.ch/luft

Moritz Dreher
+41 31 636 26 02
moritz.dreher@be.ch

Amt für Umwelt und Energie, Laupenstrasse 22, 3008 Bern

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

Bern, 23. November 2023

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2023.DIJ.11896

Fachbericht Immissionsschutz

Betriebs-Nr. / Geschäfts-Nr.	125714 / IMM.23.3168-1
Dokumenten-Nr.	23.080170
Gemeinde	Langenthal
Gesuchsteller/Bauherrschaft	Motorex AG, Gaswerkstrasse, 4900 Langenthal
Standort/Adresse	Gaswerkstrasse, 4900 Langenthal
Vorhaben	2023, Langenthal; Überbauungsordnung Nr.53 Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung
UVP Verfahren	UVP Voruntersuchung
Leitverfahren	Nutzungsplanverfahren, Vorprüfung

Im Fachbericht geprüfte Bereiche und die Ansprechpersonen

Luftreinhalteung

- Bauphase: Moritz Dreher, +41 31 636 26 02, moritz.dreher@be.ch
- Verkehr Betriebsphase: Moritz Dreher, +41 31 636 26 02, moritz.dreher@be.ch
- Stationäre Anlagen: Thomas Wenger, +41 31 635 54 80, thomas.wenger@be.ch

Lärmschutz

- Thomas Wenger, +41 31 635 54 80, thomas.wenger@be.ch

A. Beurteilungsgrundlagen

Zusätzlich zu den Planungs- und Baugesuchsakten wurden folgende Unterlagen für die Beurteilung des Gesuchs verwendet:

- Erläuterungsbericht vom September 2023, ecoptima AG, 3001 Bern
- Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung vom 5. Juni 2023, IC Infraconsult AG, 3013 Bern

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)

B. Beurteilung der Planung (UeO)

Luftreinhalte – Verkehr Betriebsphase

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 Strassenabschnitt, hat die Fachstelle Immissionsschutz die Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ erstellt, in der auch die Anwendungsgrundsätze festgelegt sind (→ www.be.ch/luft).

Beurteilung

Das vorliegende Vorhaben untersteht der UVP-Pflicht. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Vorhaben ein relevantes Verkehrsaufkommen generieren kann. Das Vorhaben ist anhand der Arbeitshilfe zu beurteilen.

Die Prüfung der lokalen Belastbarkeiten wurde im Rahmen der Erarbeitung der eingereichten Planungs-Gesuchsunterlagen nicht vorgenommen.

Mit der Realisierung werden pro Tag 23 LKW-Fahrten für Zwischenfahrten reduziert. Der Pendlerverkehr wird, gemessen an den bestehenden und künftigen 246 Parkplätzen gleichbleiben.

Die Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen Belastbarkeit geht davon aus, dass es sich beim zulässigen Mehrverkehr um einen Flottenmix mit entsprechenden Anteilen an Fahrten PKW, LKW, etc. handelt. Beim vorliegenden Vorhaben setzt sich der Mehrverkehr rein aus LKW-Fahrten zusammen. Diese Situation ist als Spezialfall gemäss Kap. 6.2 der Arbeitshilfe zu werten. Bei einem „Flottenmix“ mit 100% LKW-Anteil sind mit einer angepassten Gewichtung der Emissionsfaktoren bzw. mit einer angepassten Berechnung der Handlungsspielräume zu verfahren.

Die Prüfung zeigt, dass die Belastbarkeiten nicht überschritten werden. Die Bestimmungen zur lokalen Belastbarkeit werden eingehalten.

Luftreinhalte – stationäre Anlagen

Der Überbauungsordnung Nr. 53 mit Zonenplanänderung kann aus Sicht der Luftreinhalte, stationäre Anlagen, grundsätzlich zugestimmt werden.

Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm

Der Überbauungsordnung Nr. 53 mit Zonenplanänderung kann aus Sicht der Lärmschutz grundsätzlich zugestimmt werden.

C. Beurteilung der Voruntersuchung (UVP)

Luftreinhaltung – Bauphase und Transporte

Die Auswirkungen des Vorhabens werden stufengerecht vollständig und nachvollziehbar dargestellt. Die Voruntersuchung ist ausreichend, um das Pflichtenheft zu beurteilen. Mit den im Pflichtenheft unter Kapitel 5.1.4 aufgeführten bzw. vorgesehenen Massnahmen Lu1 und Lu2 sind wir einverstanden.

Luftreinhaltung – Verkehr Betriebsphase

Die Auswirkungen des Vorhabens werden stufengerecht vollständig und nachvollziehbar dargestellt. Die Voruntersuchung ist ausreichend, um das Pflichtenheft zu beurteilen. Es sind keine weiteren Abklärungen nötig.

Luftreinhaltung – stationäre Anlagen

Die Auswirkungen des Vorhabens werden nachvollziehbar dargestellt. Die Voruntersuchung ist ausreichend, um das Pflichtenheft zu beurteilen. Aufgrund der aktuellen Ausgangslage sind keine weiteren Abklärungen nötig.

Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm

Die Auswirkungen des Vorhabens werden nicht vollumfänglich dargestellt. Die Voruntersuchung ist nicht ausreichend, es sind weiteren Abklärungen nötig.

D. Beurteilung des Pflichtenheftes für die Hauptuntersuchung (UVP)

Luftreinhaltung – Bauphase und Transporte

Mit den Aussagen der UVP Voruntersuchung sind wir grundsätzlich einverstanden. Es sind keine weiteren Abklärungen nötig.

Luftreinhaltung – Verkehr Betriebsphase

Bestimmungen

Aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 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 Strassenabschnitt, hat die Fachstelle Immissionsschutz die Arbeitshilfe „Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten“ erstellt, in der auch die Anwendungsgrundsätze festgelegt sind (→ www.be.ch/luft).

Beurteilung

Das vorliegende Vorhaben untersteht der UVP-Pflicht. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Vorhaben ein relevantes Verkehrsaufkommen generieren kann. Das Vorhaben ist anhand der Arbeitshilfe zu beurteilen.

Die vorgesehenen Massnahmen gemäss UVB Kapitel 6 sehen die Prüfung der lokalen Belastbarkeiten nicht vor. Diese ist im Rahmen der Erarbeitung der Hauptuntersuchung jedoch durchzuführen (siehe Antrag).

Luftreinhaltung – stationäre Anlagen

Falls bei künftigen umweltrelevanten Prozessen und Aktivitäten Geruchs- und Schadstoffemissionen auftreten, müssen diese nach Art. 6 LRV an der Quelle gefasst und über Dach abgeleitet werden. Dabei sind die Kaminhöhen gemäss den Kamin-Empfehlungen des BAFU verbindlich anzuwenden. Ansonsten sind wir mit der vorgesehenen Untersuchung einverstanden.

Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm

Der Betrieb emittiert verschiedene Lärmemissionen wie, Lärm durch Güterverkehr und –umschlag, Lärm von Haustechnikanlagen, Produktionslärm, Parkierungslärm etc. (Auflistung nicht abschliessend). Dieser Lärm muss gemäss Anhang 6 der LSV beurteilt werden. Heizung-, Lüftungs- und Klimaanlage, Kälteanlagen, Kompressoren sowie Kamine etc. werden nach der Vollzugshilfe 6.20, Luft/Wasser-Wärmepumpen nach der Vollzugshilfe 6.21 des Cercle Bruit beurteilt. Die Auswirkungen auf die angrenzenden lärmempfindlichen Immissionsorte müssen miteinbezogen und ausgewiesen werden.

E. Anträge für die Hauptuntersuchung

Lärmschutz – Industrie- und Gewerbelärm

1. Im Rahmen der Hauptuntersuchung sind die Auswirkungen der zukünftigen Lärmemissionen nach Anhang 6 der LSV, auf die angrenzenden lärmempfindlichen Immissionsorte aufzuzeigen.

Luftreinhaltung – Verkehr Betriebsphase

2. Im Rahmen der Hauptuntersuchung ist eine Prüfung der lokalen Belastbarkeiten des Vorhabens, unter Anwendung der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten» zu beurteilen (→ www.be.ch/luft).

F. Gebühren

Für die Voruntersuchung/Pflichtenheft können keine Gebühren in Rechnung gestellt werden. Der diesbezügliche Aufwand wird zusammen mit dem Aufwand der Hauptuntersuchung verrechnet.

Amt für Umwelt und Energie



Hans-Peter Tschirren
Abteilungsleiter

Kopie:

- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung KUNE, Pascale.Affolter@be.ch

From: Matti Christoph, BVD-TBA-OIKIV <christoph.matti@be.ch>
To: Hopf Maria, DIJ-AGR-OR <maria.hopf@be.ch>
CC: Lustenberger Barbara, BVD-TBA-OIKIV <barbara.lustenberger@be.ch>
Subject: AW: Einladung zum Mitbericht Langenthal 2023.DIJ.11896
Date: 24.11.2023 13:14:53 (+0100)

Hallo Maria

Ich habe die ÜO Nr.53 Motorex AG, Gemeinde Langenthal, nun geprüft und festgestellt, dass unsere Fachstelle (Wasserbau+Naturgefahren Wasserprozesse) gar nicht betroffen ist. Betreffend künftiger Entwässerung des Betriebsgeländes wird sich rein quantitativ (abgeleitete Wassermenge) nichts ändern; sämtliche Flächen sind bereits heute versiegelt. Zur Qualität äussern wir uns nicht - > AWA zuständig.

Somit stimmen wir aus wasserbaupolizeilicher Sicht der ÜO Nr.53 direkt mit dieser E-Mail zu. Für die Zeitverzögerung möchten wir uns entschuldigen.

Ich hoffe, dir mit dieser Rückmeldung zu dienen. Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beste Grüsse Christoph

Christoph Matti , Projektleiter Wasserbau
[+41 31 635 53 05](tel:+41316355305) (direkt), christoph.matti@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV (Emmental - Oberaargau)
Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf
[+41 31 635 53 00](tel:+41316355300), www.bvd.be.ch/tba

Von: O+R AGR, DIJ-AGR-Bern <OundR.AGR@be.ch>

Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 13:57

An: Bodenschutz, WEU-LANAT <bodenschutz@be.ch> ; Info AWI Arbeit, WEU-AWI-AB <info.arbeit@be.ch> ; Info KL, WEU-KL <info.kl@be.ch> ; Info AöV, BVD-AOEV-SEK <info.aev@be.ch> ; Info AUE, WEU-AUE <info.aue@be.ch> ; Info Luft, WEU-AUE-IMM <info.luft.aue@be.ch> ; Info TBAOIK4, BVD-TBA-Kreis IV, Burgdorf: Emmental/Oberaargau, Oberingenieurkreise, BVD-TBA <info.tbaoik4@be.ch> ; Info TBA, BVD-TBA <info.tba@be.ch> ; Info BEWI, BVD-AWA <bewi.awa@be.ch> ; ASM Aare Seeland mobil AG <info@asmobil.ch>

Betreff: Einladung zum Mitbericht Langenthal 2023.DIJ.11896

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage erhalten Sie die Einladung zum Mitbericht zur Gemeinde Langenthal 2023.DIJ.11896. Wir bitten Sie, Ihre Mitberichte bis am **17. November 2023** bei der verfahrensleitenden Person (physisch per Post als auch in elektronischer Form als Word und PDF) einzureichen oder mitzuteilen, wenn Sie keine Bemerkungen zum Vorhaben haben.

Alle Amts- und Fachstellen, welche auf dem oben angehängten Mitberichtsformular mit einem D markiert sind, erhalten die Einladung zum Mitbericht sowie die Unterlagen zum Geschäft nur noch digital.

Nextcloud-Link (gültig bis 29.02.2024): <https://data.be.ch/s/iBHLaDzSBYH6jxk>

Passwort: 2023.DiJ.11896 (Gross- und Kleinschreibung beachten sowie vor und nach dem Passwort keine Leerschläge mitkopieren)

Besten Dank und freundliche Grüsse

Fabio Macaluso, Sekretär

+41 31 636 14 57 (direkt), fabio.macaluso@be.ch

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

+ 41 31 633 73 20, www.be.ch/agr



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Kantonales Laboratorium
Umweltsicherheit

Muesmattstrasse 19
3012 Bern
+41 31 633 11 11
info.usi.kl@be.ch
www.be.ch/usi

Patrick Tondo
+41 31 633 11 47
patrick.tondo@be.ch

Kantonales Laboratorium, Muesmattstrasse 19, 3012 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Frau Maria Hopf
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: 146712 / 09-23/StFV-RP-AP / Q2109
Ihre Referenz: 2023.DIJ.11896

29. November 2023

Langenthal; Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse, Vorprüfung: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Störfallvorsorge beim Betrieb sowie invasive gebietsfremde Organismen

Sehr geehrte Frau Hopf

Mit Mitberichtsformular vom 17.10.2023 haben Sie dem Kantonalen Laboratorium (KL) die Unterlagen des oben genannten Geschäfts zugestellt, mit der Bitte, das Vorhaben aus der Optik seiner Fachgebiete zu beurteilen.

Die Unterlagen behandeln:

- die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge im Rahmen der Überbauungsordnung (UeO), deren Wirkungsbereich innerhalb von Konsultationsbereichen der Motorex AG liegt
- die Störfallvorsorge (d. h. den Vollzug der Störfallverordnung [StFV]) bei der Motorex AG im Hinblick auf das zukünftige Bauvorhaben eines Kommissionierungsgebäudes und eines Hochregallagers
- den Umgang mit Neophyten (invasive gebietsfremde Organismen).

1. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (UeO)

Der Wirkungsbereich der UeO liegt zwar in Konsultationsbereichen der Motorex AG. Kap. 5.8 des Erläuterungsberichts (S. 30) führt jedoch aus, dass «die Mitarbeitenden eines störfallrelevanten Betriebs nicht massgebend für die Personendichte [sind]». Daher sei keine weitere Koordination notwendig.

Beide Aussagen sind für das KL nachvollziehbar. Die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bezweckt, eine unkontrollierte Erhöhung des Risikos für die *Bevölkerung* durch die Siedlungsentwicklung in der Umgebung von Anlagen im Geltungsbereich der StFV (im vorliegenden Fall in Konsultationsbereichen des Betriebs Motorex AG) zu vermeiden. In der Arbeitshilfe *Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung*¹ wird implizit davon ausgegangen, dass die Koordination dann veranlasst wird, wenn eine tatsächliche Siedlungsentwicklung innerhalb eines Konsultationsbereichs stattfinden kann. Da das Personal des eigenen Betriebs zudem nicht zur Bevölkerung im Sinne der StFV gehört, trägt es nicht zum Risiko bei und wird daher im Rahmen der Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge nicht berücksichtigt (vgl. Kap. 4.2.1.1 der Arbeitshilfe).

¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kantonales Laboratorium, 2018: Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, Bern.

Wenn der Erlass der besagten UeO lediglich die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Sicherstellung der Weiterentwicklung der Motorex AG selbst schaffen soll, wie diese Art. 1 der Überbauungsvorschriften andeutet, dürfte daher keine Siedlungsentwicklung im Sinne der Arbeitshilfe vorliegen und die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge dürfte nicht zur Anwendung kommen. Ob im Einzelfall die Koordination zur Anwendung kommen soll, ist jedoch grundsätzlich eine raumplanerische Frage, für die das AGR als verfahrensleitende Behörde zuständig ist.

2. Störfallvorsorge (Voruntersuchungsbericht)

Die Motorex AG fällt aufgrund der Überschreitung von Mengenschwellen für Stoffe, Zubereitungen und Sonderfälle in den Geltungsbereich der StFV. Der Kurzbericht des Betriebs für die bestehende Situation ist z. Z. in Überarbeitung.

Das Pflichtenheft (Kap. 5.12.4 des Voruntersuchungsberichts) sieht zwei Massnahmen für die Hauptuntersuchung vor:

- «**Stf1:** Untersuchung möglicher Störfallszenarien im Rahmen eines Kurzberichts gemäss Störfallverordnung. Die Untersuchung berücksichtigt folgende Freisetzungen gefährlicher Stoffe:
 - Freisetzung (human-)toxischer Gase
 - Freisetzung (öko-)toxischer Flüssigkeiten inkl. Löschwassers»
- «**Stf2:** Darstellen und Beurteilen der Sicherheitsmassnahmen im Kurzbericht gemäss StFV.»

Die Massnahme Stf1 ist bereits sehr präzise formuliert, obwohl die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Kurzbericht zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Detail bekannt sind. Inwieweit der Kurzbericht für die bestehende Situation aufgrund des zukünftigen Bauvorhabens aktualisiert werden muss, wird sich erst nach seiner Fertigstellung sowie nach Vorliegen detaillierter Informationen über die zukünftig im Perimeter des Bauvorhabens vorhandenen Stoffe zeigen. Aus diesem Grund und um eine möglichst grosse Flexibilität bei der Aktualisierung des Kurzberichts zu gewährleisten, ist die Massnahme Stf1 allgemeiner zu formulieren. Das KL kann der Massnahme Stf2 zustimmen.

Antrag

Die Massnahme Stf1 ist wie folgt umzuformulieren:

«**Stf1:** Aktualisierung des Kurzberichts nach Störfallverordnung. (Betriebsphase)»

3. Invasive gebietsfremde Organismen (Voruntersuchungsbericht)

Antrag

Die Massnahmen zur Bekämpfung von Neophyten (UO1 und UO2) sind wie folgt zu präzisieren: Auf allen Flächen, die durch Bautätigkeiten verändert werden, muss vor, während und **weitere fünf Jahre nach** den Bauarbeiten eine intensive Neophytenkontrolle und bei Bedarf eine Bekämpfung mit fachgerechter Entsorgung stattfinden.

Freundliche Grüsse

Kantonales Laboratorium

Dr. Martin Fisch
Abteilungsvorsteher





Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 37 11
info.aoev@be.ch
www.be.ch/aoev

Kevin Vautrot
+41 31 635 27 19
kevin.vautrot@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
z.H. Maria Hopf
Nydeggstrasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: 2023.BVD.6398 / Dok: 3203846
Ihre Referenz: 2023.DIJ.11896

30. November 2023

Fachbericht öffentlicher Verkehr, Güterverkehr und Eisenbahnlärm

Gemeinde	Langenthal
Gesuchsteller	Stadt Langenthal
Bauherrschaft	Motorex AG
Vorhaben	Erstellung Überbauungsordnung Nr. 53 «Motorex AG»
Standort	Parzellen Nr. 4006, 3011, 125, 3632, 2768
Unterlagen	Dossier vom 17.10.2023
Verfahren	Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
 - Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A_01, A_05 und B_10
 - Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
 - Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
 - Projektdossier vom September 2023
-

1 Ausgangslage

Die Motorex AG plant am heutigen Betriebsstandort, im Steinackerquartier an der Kreuzung Gaswerkstrasse/Eichenweg, den Neubau eines Logistikzentrums in Form eines Hochregallagers mit einer Kapazität von 32'000 Palettenplätzen und eines Kommissionierungsgebäudes. Das Planungsgebiet ist heute der Arbeitszone Aa zugewiesen. Das Projekt ist aufgrund der Höhe des Hochregallagers im Rahmen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung nicht realisierbar. Es soll deshalb eine massgeschneiderte Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG erlassen werden.

2 Öffentlicher Verkehr

Der Planungssperimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand November 2023). In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bahnstation «Langenthal, Gaswerk» welche von der Aare Seeland mobil (asm) bedient wird.

Der bestehende Bahnanschluss der asm soll weiterhin in Betrieb bleiben. In einer gemeinsamen Sitzung mit dem genannten Transportunternehmen, der Motorex AG und der Stadt Langenthal wurde im gegenseitigen Einverständnis über das weitere Vorgehen entschieden. Solange der Platzbedarf für die Haltestelle und ein Ausbau Doppelspur auf Parz. Nr. 3581 bis auf Weiteres sichergestellt ist, stimmt die asm dem vorliegenden Projekt zu. Zudem sichert die UeO auf Parz. Nr. 125 und 4006 zur Wahrung der Erschliessung der bestehenden Gebäude und des Bahnzugangs einen 5.0 m breiten Korridor zwischen den Bahngleisen und dem Baubereich. Damit wurde den Absichten des kantonalen Richtplans 2030 und dem Anliegen der asm genügend Rechnung getragen. Das Vorgehen wie auch der dabei gefällte Entschluss wird vom AÖV begrüsst.

Die Buslinie 63 (Langenthal: Industrie Nord-Bahnhof-Spital), ebenfalls betrieben von der asm, fährt entlang der Gaswerkstrasse, die als Erschliessungsstrasse für das Motorex Areal dient. Es ist positiv zu bemerken, dass der Busbetrieb vom niedrigeren Lastwagenverkehr profitieren wird.

Im Erläuterungsbericht wird im Kapitel 2.5.2 ausgeführt, dass Stapelfahrten zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteilen auch im künftigen Betrieb notwendig sein werden. Seitens der Stadt und Motorex AG werde geprüft, ob zwei erhöhte Strassenübergänge (Schwellen) eingebaut werden können, um ein sichereres und einfacheres Queren der Gaswerkstrasse zu ermöglichen. Aus Sicht des AÖV stellen Schwellen für den Busbetrieb ein Hindernis dar. Je nach Ausgestaltung erfordern sie ein erhebliches Abbremsen, was die Fahrzeiten verlängert und für stehende PassagierInnen ein Sturzrisiko bedeutet. Deshalb wird aus Perspektive des öffentlichen Verkehrs empfohlen auf den Einbau der beiden Schwellen zu verzichten. Wenn dies nicht möglich ist, bitten wir um eine Ausgestaltung, die die Bedürfnisse des ÖV berücksichtigt. Ebenfalls bitten wir um Einbezug des betroffenen Busbetreibers.

3 Güterverkehr

Das Vorhaben der Motorex AG führt zu einer Optimierung der Betriebsabläufe und somit zu einer Verminderung von unnötigen Lastwagenfahrten, was grundsätzlich zu begrüssen ist. Auch ist erwähnt, dass die Güter sowohl per Lastwagen wie auch per Bahn angeliefert werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Motorex-Areals mit dem Annahmehnhof Langenthal Gaswerk handelt es sich um ein bahnnahes Industriegebiet, welches unter Art 7 BauG fällt. Das heisst, dass genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten sind. Die Erschliessung vom Areal mit dem Güterverkehr auf der Schiene wird weder im Erläuterungsbericht noch in den Überbauungsvorschriften behandelt. Dies ist zu ergänzen. Möglicherweise lohnt es sich, zu prüfen ob alle nötigen Schienenanlagen für den Betrieb im ÜO-Perimeter enthalten sind, damit Vorschriften dazu erlassen werden können.

Das AÖV empfiehlt zudem in der UVP das Thema vom Gütertransport detaillierter aufzuführen und Massnahmen zu treffen, damit möglichst viele Güter energie- und klimateffizient mittels Schiene transportiert werden.

4 Eisenbahnlärm

Die betroffenen Parzellen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Aare Seeland mobil (ASM) Linie Langenthal - Niederbipp / St-Urban. Bei diesen Parzellen gilt unverändert die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Aufgrund der von ASM gelieferten Lärmkataster werden die Immissionsgrenzwerte (ES IV) sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Aus diesem Grund wird beim Baugesuch kein Lärmgutachten verlangt.

5 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrskoordination wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

5.1 Genehmigungsvorbehalte

- 1) In den verbindlichen Planungsunterlagen ist aufzuzeigen, wie genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz gemäss Art 7 BauG offengehalten sind.

5.2 Hinweise

- 2) Das AÖV empfiehlt in der UVP das Thema vom Gütertransport detaillierter aufzuführen und Massnahmen zu treffen, damit möglichst viele Güter energie- und klimaeffizient mittels Schiene transportiert werden.
- 3) Das AÖV empfiehlt auf den Einbau von zwei Schwellen an der Gaswerkstrasse zu verzichten. Wenn dies nicht möglich ist, bitten wir um eine Ausgestaltung, die die Bedürfnisse des ÖV berücksichtigt und den Einbezug des betroffenen Busbetreibers.

6 Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr
und Verkehrskoordination



Digital signiert von Kevin Vautrot
DN: cn=Kevin Vautrot, c=CH,
email=kevin.vautrot@be.ch
Datum: 2023.11.30 14:41:11
+01'00'

Kevin Vautrot
Hochschulpraktikant



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Maria Hopf
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 272687 22. Dezember 2023
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2023.DIJ.11896

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Langenthal
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Langenthal, 4901 Langenthal
Standort	Motorex AG - Gaswerkstrasse
Parzellen Nrn.	4006,125, 3011, 3632 und 2768
Koordinaten	2 626 081 / 1 230 521
Vorhaben	Vorprüfung: Überbauungsordnung Nr. 53 Motorex AG, Gaswerkstrasse
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Schutzobjekt(e)	Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006)
Ansprechpersonen	Baulicher Grundwasserschutz Silberer Andrea +41 31 635 53 07 Belastete Standorte Kleiber Hans-Peter +41 31 633 39 95

Weitere Beurteilungsgrundlagen • Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

Allgemein

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

Belastete Standorte

- 1.2. Die Grundstücke mit den Parzellen-Nrn. 125, 2768, 3011,3632 und 4006 sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit der Nr. 03290030 aufgeführt.
- 1.3. Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

Grundwasserschutz

- 1.4. Der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 53 «Motorex AG - Gaswerkstrasse» (mit Zonenplanänderung) liegt vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006).
- 1.5. Es sei hier vermerkt, dass das Schutzzonenreglement bei einzelnen Punkten nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Nutzungseinschränkungen und Bestimmungen entspricht. Daher gilt es auch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Einschränkungen aus der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung entgegenstehen.
- 1.6. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sollen die in Art. 4 der UeV genannten Aspekte verbindlich geregelt werden. Im Weiteren wird auf die übergeordneten Bestimmungen im Baureglement der Stadt Langenthal verwiesen. Auf Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone und damit zusammenhängender Aspekte wird nicht eingegangen.
- 1.7. Im Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 53 soll nach Rückbau der bestehenden Bauten ein neues Logistikzentrum mit Hochregallager und Kommissionierungsgebäude erstellt werden (oberirdisch bis zu 30 m hoch, bis zu 5 m unter Terrain, allfällige Fundationsmassnahmen und dergleichen offen). Der Bau soll zur Optimierung und Zentralisierung der Betriebsprozesse dienen.
- 1.8. Der geplante Neubau mit der vorgesehenen Nutzung stellt aus Sicht Grundwasserschutz eine Verschärfung der Rechtswidrigkeit (Verstärkung / Intensivierung einer nicht schutzzonenkonformen Nutzung) mit entsprechendem Risiko für die Trinkwassernutzung dar. In den Unterlagen zur UeO (inkl. der weiteren, nicht verbindlichen Beilagen) wird darauf und auf mögliche Lösungsansätze für den Umgang des Konfliktes in der Grundwasserschutzzone S3 nicht eingegangen.
- 1.9. Aus Sicht Grundwasserschutz ist daher mit den eingereichten Unterlagen eine abschliessende Stellungnahme zur Überbauungsordnung Nr. 53 «Motorex AG - Gaswerkstrasse» (mit Zonenplanänderung) nicht möglich.
- 1.10. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen bleibt auch unklar, ob das geplante Vorhaben aus Sicht Grundwasserschutz als umweltverträglich beurteilt werden kann resp. ob das geplante Vorhaben im vorgesehenen Umfang bewilligungsfähig ist.
- 1.11. Die Bedeutung des Betriebsstandorts und des geplanten Vorhabens u.a. auch für die Stadt und Region ist unbestritten. Bei der Wasserversorgung resp. der tangierten Trinkwasserfassung «Unterhard» handelt es sich um eine Fassung von überregionaler Bedeutung, welche kein zusätzliches Risiko für eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung trägt. Dem Umgang mit den bestehenden und zusätzlichen Nutzungskonflikten und möglicher Lösungen ist entsprechend frühzeitig Beachtung zu schenken. Wir weisen dazu auch auf die Empfehlung «Umgang mit Nutzungskonflikten in Grundwasserschutzzonen von Trinkwasserfassungen» (W1019 d, SVGW, 2022) hin.

- 1.12. Für die weitere Bearbeitung, im Besonderen den Umgang mit den Nutzungskonflikten ist eine gemeinsame Besprechung zu organisieren.
Teilnehmer: Projektverfasser/Planer UeO/UVB/Richt- resp. Bauprojekt, Wasserversorgung WUL (zwingend), Stadt Langenthal, AWA (Fachbereiche Industrie+Gewerbe, Grundwasser, weitere bei Bedarf).
- 1.13. Grundsätzlich gilt, dass die hydrogeologischen Randbedingungen, Belange betreffend Grundwasser wie auch Versickerung, Risikoanalyse und allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase, erforderliche Massnahmen/Vorkehrungen zum Schutz und zur Überwachung des Grundwassers/Trinkwassers vor, während und nach der Ausführung durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson nach erfolgter Besprechung zu überprüfen und zu dokumentieren sind. Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen.
- 1.14. Massgebender Grundwasserspiegel innerhalb Grundwasserschutzzonen ist der höchste Grundwasserspiegel.

2. Hinweise

Es wird auf folgende Merkblätter hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zu beachten sind:

- 2.1. Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)
- 2.2. Merkblatt "Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S" (Dezember 2021)

3. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

AWA Amt für Wasser und Abfall Betriebe und Abfall

Locher Patrick
N7OOC2

Digital signiert von Locher
Patrick N7OOC2
Grund: in Stellvertretung
Datum: 2023.12.22
10:32:39 +01'00'

Oliver Steiner
Abteilungsleiter

Beilagen

- Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)
- Merkblatt "Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S" (Dezember 2021)



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall
Betriebe und Abfall
Grundwasser und Altlasten

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Merkblatt vom 3. Dezember 2021

Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S

Geltungsbereich

Die nachfolgenden allgemeinen Auflagen gelten für sämtliche Bautätigkeiten innerhalb von Grundwasserschutzzonen und –arealen (Zonen S). Sie ergänzen die projektbezogenen Auflagen in der entsprechenden Gewässerschutz- oder Baubewilligung.

Von diesen allgemeinen Auflagen darf nur in begründeten Fällen und nach Rücksprache mit dem Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) abgewichen werden.

Allgemeine Auflagen

Schutzzonen-Reglement

Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sind zu beachten (einsehbar bei der Gemeinde). Übergeordnetes Bundesrecht bleibt vorbehalten.

Information der Wasserversorgung

Die betroffene Wasserversorgung ist frühzeitig über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren. Dies gilt vor allem für die Grundwasserschutzzonen S2 und S_n.

Meldepflicht verschmutztes Aushubmaterial

Werden im Zuge der Bauarbeiten verschmutztes Aushubmaterial oder Abfälle entdeckt, ist unverzüglich das AWA zu informieren.

Grabarbeiten

Grabarbeiten sind auf das technisch absolut notwendige Minimum zu beschränken und zügig auszuführen, wenn möglich bei Trockenwetter. Offene Gräben sind so rasch wie möglich wieder aufzufüllen.

Umgang mit Boden, Rekultivierung

Flächen, auf denen der Boden vorgängig abgetragen wurde, sind möglichst rasch wieder mit unverschmutztem Ober- und, sofern im Ausgangszustand vorhanden, mit Unterboden zu rekultivieren. Dabei entspricht die Auftragsmächtigkeit mindestens dem Ausgangszustand vor dem Bodenabtrag. Die Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem und schütffähigem Boden durchgeführt werden. Der Boden (inkl. Untergrund) ist entsprechend seiner natürlichen Schichtung (Oberboden, Unterboden, Untergrund) abzutragen, getrennt zwischenzulagern und wieder einzubauen. Ober- und Unterboden dürfen dabei nicht verdichtet werden. Die Fläche ist unmittelbar nach dem Auftrag des Oberbodens standortangepasst zu begrünen. Neu geschütteter Boden darf keinesfalls brach überwintern. Eine bodenschonende Bewirtschaftung (leichte Maschinen, trockene Verhältnisse) ist für die nächsten drei Jahre einzuhalten.

Freilegen des Grundwassers, Einbauten im Grundwasser, Sickerbeton	Das Freilegen des Grundwassers ist verboten. Einbauten (Fundationen, Pfähle, Baugrubenumschliessungen, Leitungen, Schächte) unter den höchsten Grundwasserspiegel sind nicht zulässig. Sickerbeton darf nur über den wasserführenden Schichten verwendet werden.
Recyclingbaustoffe und industrielle Nebenprodukte	Recyclingbaustoffe (z.B. Recycling-Kiessand, Asphaltgranulat, Betongranulat, Mischabbruchgranulat, Dachziegelgranulat) dürfen nicht in loser d.h. in ungebundener Form eingesetzt werden. Ein Mindestabstand zum Höchstgrundwasserspiegel von 2 m muss eingehalten werden. Der Einsatz von industriellen Nebenprodukten (z.B. Elektroofenschlacken) sowie von Altschotter ist nicht zulässig.
Bauabfälle, Sonderabfälle	Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach der Empfehlung SIA 430. Mit Ausnahme von unverschmutztem Aushubmaterial ist jegliches Ablagern und Zwischenlagern von mineralischen Bauabfällen, gemischten Bauabfällen und anderen Bauabfällen verboten. Bauabfälle sind auf der Baustelle entsprechend dem Mehrmuldenkonzept des Baumeisterverbandes zu trennen. Ist die Trennung auf der Baustelle nicht möglich, müssen die Bauabfälle einer bewilligten Sortieranlage zugeführt werden. Das Verbrennen von Bauabfällen im Freien ist verboten. Sonderabfälle wie Farbreste, Lösemittel, Leimrückstände usw. sowie verschmutztes Aushub- oder Abbruchmaterial sind separat zu erfassen und zu entsorgen. Sie dürfen auf keinen Fall mit den übrigen Bauabfällen vermischt werden.
Installationsplätze	Installationsplätze, Materiallager, Mannschaftsbaracken, Baulatrinen und Abwasseranlagen sind ausserhalb der Zonen S1, S2 und S _h zu stationieren. In den Zonen S3 und S _m sind Installationsplätze mit dichtem Belag, Randbordüren und einer Ableitung des anfallenden Regenabwassers vorzusehen.
Baustellenentwässerung	Für die Baustellenentwässerung ist ein Entwässerungskonzept gemäss kantonalem Merkblatt «Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Baustellen» zu erstellen. Dieses muss vor Baubeginn vom Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) genehmigt werden. Sämtliche Abwässer aus sanitären Anlagen der Baustelle müssen einer kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Falls keine Kanalisation besteht, ist eine dichte Abwassergrube ohne Überlauf zu erstellen, die regelmässig in eine kommunale Kläranlage zu entleeren ist. Die Versickerung von Baustellenabwasser ist verboten.
Baumaschinen	Das Abstellen von Baumaschinen und Fahrzeugen in den Zonen S1 und S2 und S _h ist verboten. Die Baumaschinen sind abends und über das Wochenende ausserhalb der Baugrube auf einer dichten, befestigten Fläche abzustellen. Alle Maschinen/Anlagen innerhalb der Grundwasserschutz-zonen sind mit biologisch leicht abbaubaren Schmierstoffen/Hydraulikflüssigkeiten (Kennzeichnung «Blauer Engel», oder gemäss OECD 301 Testverfahren nachweislich als leicht abbaubar klassiert) zu betreiben. Auch biologisch abbaubare Hydrauliköle sind wassergefährdende Stoffe, die eine sichere Lagerung erfordern.

	Das Auftanken, die Wartung und die Reparatur von Maschinen und Fahrzeugen sind ausserhalb der Baugrube und ausserhalb der Zonen S1, S2 und S _h auf einem dichten, befestigten Platz vorzunehmen.
	Das Waschen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten ist nicht gestattet.
Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten	Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten sind ausserhalb der Zonen S1, S2 und S _h in einer dichten Wanne mit 100 % Auffangvolumen und unter Verschluss zu lagern. Für allfällige Havarien ist eine ausreichende Vorratshaltung an Ölbindematerial zu gewährleisten.
Baustellentank	Baustellentanks sind ausserhalb der Zonen S1, S2 und S _h auf einer dichten, befestigten und geschützten Fläche abzustellen.
Betonumschlag	Betonmaschinen und -umschlaggeräte dürfen nur ausserhalb der Zonen S1, S2 und S _h auf einer dichten, befestigten Fläche mit entsprechender Entwässerung aufgestellt und betrieben werden. Durch Randbordüren ist ein Versickern des alkalischen Waschwassers über die Schulter zu verhindern.
Spundwände, Schalungsmaterial	Die Lagerung und Verwendung geschmierter Spundwände ist in der Zone S nicht zulässig. Sofern auf den Einsatz von geschmiertem oder geöltem Schalungsmaterial nicht verzichtet werden kann, sind nur grundwasserverträgliche und biologisch abbaubare Schalungsmittel mit den Mindestanforderungen gemäss dem Label «Blauer Engel» zulässig.
Bodenstabilisierung	Rüttelverdichtungen und Bodenstabilisierungen mit hydraulischen Bindemitteln (Kalk, Zement etc.) sind verboten.
Injektionen, Anker	Injektionen und Ankerlagen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind nicht gestattet. Die verwendeten Stoffe dürfen die Grundwasserqualität nicht gefährden.
Unfallmeldung	Schadenfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich der Notrufnummer ☎ 117 und der Wasserversorgung zu melden.
Instruktionspflicht	Das Baustellenpersonal ist über diese Auflagen sowie die zusätzlichen Anordnungen und Schutzmassnahmen der entsprechenden Bau- oder Gewässerschutzbewilligung zu instruieren.
Missachtung	Die Missachtung dieser Vorschriften ist strafbar.



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall
Interne Dienstleistungen

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Merkblatt vom 14. August 2020

Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten

Gegenstand	Dieses Merkblatt erläutert das Vorgehen bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen sind. Bei solchen Projekten muss die Bewilligungsbehörde einen Amts- oder Fachbericht beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) einholen.
Rechtsgrundlagen	Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV; SR 814.680) Gesetz vom 18. Juni 2003 über die Abfälle (AbfG; BSG 822.1) Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV; BSG 822.111)
Voruntersuchung	<p>Bei Bauvorhaben, welche einen belasteten Standort tangieren, ist eine Voruntersuchung einzureichen, wenn das Vorhaben insbesondere folgende Arbeiten umfasst (Art. 26 Abs. 1 AbfV):</p> <ul style="list-style-type: none">a Aushub,b Neubau von Bauten und Anlagen,c Umbau und Erweiterung von Bauten und Anlagen, wenn der belastete Standort davon betroffen ist (z.B. Veränderung von Grundmauern und Untergrund, in denen Schadstoffe vermutet werden oder Anbau an ein Gebäude, in dessen Umgebung Schadstoffe vermutet werden) oderd wesentliche Umbauten und Erweiterungen von Bauten und Anlagen, die erhebliche Investitionen auslösen. <p>Eine Voruntersuchung muss insbesondere nicht eingereicht werden (Art. 26 Abs. 2 AbfV):</p> <ul style="list-style-type: none">a bei kleinen Bauvorhaben, die keinen Einfluss auf den belasteten Standort haben (z.B. Fassaden- oder Innenrenovation des Gebäudes, Dachausbau),b wenn angesichts der geringen Belastung des Standorts die Massnahmen, die zu treffen sind, gestützt auf die bereits vorhandenen Angaben beurteilt werden können.
Zweck der Voruntersuchung	Die Voruntersuchung muss einerseits nachweisen, dass eine allfällige spätere Sanierung des Standortes durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird und dass das Bauvorhaben nicht dazu führt, dass der Standort sanierungsbedürftig wird (Art. 3 AltIV). Andererseits muss aufgezeigt werden, wie der anfallende belastete Aushub entsorgt wird. Zu diesem Zweck muss ein Triage- und Entsorgungskonzept erarbeitet werden.

Durchführung der Voruntersuchung

Die Voruntersuchung ist Bestandteil der einzureichenden Baugesuchsunterlagen. Deshalb muss sie während der Planungsphase des Bauvorhabens durchgeführt werden. Angesichts des Zeitbedarfs für eine Voruntersuchung ist andernfalls mit erheblichen Verzögerungen sowie Kostensteigerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu rechnen.

Versickerungsverbot

Auf belasteten Standorten besteht ein generelles Versickerungsverbot für Regenabwasser. Aus diesem Grund muss die Voruntersuchung auch die Grundlagen für die Beurteilung der bestehenden und der geplanten Meteorentwässerung enthalten (Art. 27 AbfV).

Vorgehen

Der Bauherrschaft wird empfohlen, nach Rücksprache mit dem AWA möglichst frühzeitig ein auf Altlasten spezialisiertes Büro für die Planungsarbeiten und die Durchführung der Voruntersuchung beizuziehen.

Der Umfang der Voruntersuchung muss mit dem AWA abgesprochen werden.

Ablauf des Bauvorhabens

Zur Sicherstellung des korrekten Ablaufs des Bauvorhabens verlangt das AWA im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens i.d.R., dass ein auf Altlasten spezialisiertes Büro die Bauphase, insbesondere den Aushub, begleitet.

Das von der Bauherrschaft beauftragte begleitende Büro dokumentiert die Triage und Entsorgung von belastetem Material und hält sämtliche relevanten Informationen in einem Schlussbericht fest. Dieser Bericht ist dem AWA nach Bauabschluss zur Stellungnahme zuzustellen. Das AWA aktualisiert auf dieser Grundlage allenfalls den Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Ablaufschema

