



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

Regula Siegenthaler Lüthy
+41 31 633 73 25
regula.siegenthaler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Bütigen
Hauptstrasse 14
3263 Bütigen

G.-Nr.: 2021.DIJ.4914

14. Oktober 2021

**Bütigen; Änderung Überbauungsordnung "Landi Areal" mit Änderung Zonenplan und UVP-Voruntersuchung, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht (Vorabzug bzw. Themenliste) gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Juli 2021 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Landi Areal» mit Änderung Zonenplan und der UVP-Voruntersuchung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- 1) Änderung der Überbauungsordnung (UeO) bestehend aus:
 - Änderung Überbauungsplan 1:2'000, 08.07.2021
 - Änderung Überbauungsvorschriften, 08.07.2021
 - Erläuterungsbericht, 08.07.2021
 - Mobilitätskonzept, 17.02.2021, nachgereicht am 10.08.2021.
- 2) Voruntersuchung (VU) mit Pflichtenheft (PH) für den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), bestehend aus:
 - Bericht VU mit PH, 08.07.2021
 - Fünf Fachberichte der Voruntersuchung (vgl. Anhang 3, Bericht VU mit PH), diverse Daten

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (LS), Bericht vom 27. August 2021
- (2) Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie (EN), E-Mail vom 30. August 2021
- (3) Region seeland.biel/bienne (s.b/b), E-Mail vom 06. September 2021
- (4) Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden (BO), Bericht vom 06. September 2021
- (5) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Bericht vom 07. September 2021
- (6) Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz (IMM), Bericht vom 13. September 2021
- (7) Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat (JI), E-Mail vom 13. September 2021
- (8) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 16. September 2021
- (9) Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Bericht vom 22. September 2021
- (10) Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Bericht vom 24. September 2021
- (11) Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Bericht vom 24. September 2021

- (12) SBB, Immobilien, Bericht vom 06. Oktober 2021
- (-) Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischereiinspektorat (FI), E-Mail vom 24. September 2021, Verzicht auf Stellungnahme

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 Landi Schweiz AG möchte am Standort Dotzigen / Bütigen eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs realisieren. Geplant ist, die heute auf dem Areal verstreuten Service Funktionen in einem zentralen Service Center für die Reparatur und den Service von Kundengeräten zu zentralisieren. Auf dem bestehenden Lastwagenparkplatz soll neu das Service Center errichtet und der Lastwagenparkplatz entsprechend verschoben werden.

Das Vorhaben bedingt eine Neueinzonung von ca. 1.5 ha und damit eine Anpassung resp. Erweiterung der bestehenden Überbauungsordnung «Landi Areal» aus dem Jahr 2004. Es handelt sich vorliegend nicht um geringfügige Änderungen.

Vorliegend handelt es sich um eine gute und sorgfältige Planung mit übersichtlichen Grundlagen. Besten Dank.

Aus der Prüfung ergeben sich insbesondere noch wesentliche Fragen im Zusammenhang mit den Einzonungsbedingungen:

- Umsetzung und Verbindlichkeit des Mobilitätskonzepts (siehe Ziff. 4.2.4, Optimale Nutzung / Erschliessungsgüteklasse)
- Sicherung dauernd zu erhaltende Fruchtfolgeflächen (siehe Ziff. 4.2.5, Kompensation FFF)
- Einhaltung der Planungswerte (siehe Ziff. 4.3, Lärm)
- Umsetzung der Naturgefahrenkarte (siehe Ziff. 4.4, Naturgefahren).

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Landi Areal» mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Voruntersuchung UVB mit Pflichtenheft

Die Anlage der Landi ist UVP-pflichtig. Mit der Änderung der UeO «Landi Areal» wurde für die bauliche Erweiterung des bestehenden Landi-Betriebs gleichzeitig die Voruntersuchung mit Pflichtenheft erstellt. Die Voruntersuchung zur UVP wurde mit dem Vorprüfungsverfahren koordiniert.

Die Zusammenfassung der Rückmeldungen zur UVB-Voruntersuchung sind im beigelegten Bericht, datiert vom 14. Oktober 2021 des Amtes für Umwelt und Energie (AUE), Koordination Umwelt, zu finden.

Die Anträge der Umweltfachstellen zur Planung (Kap. 3) haben wir geprüft und fanden, wo erforderlich, Eingang in diesen Vorprüfungsbericht.

4. Beurteilung Einzonungsbedingungen

4.1 Arbeitszonenbewirtschaftung und Bauland Arbeiten

Die Kriterien der Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) für eine Einzonung von lokaler Bedeutung werden im Erläuterungsbericht, Kap. 5.3.1 transparent aufgezeigt. Der Bewertung als Einzonung von lokaler Bedeutung kann nachvollzogen werden. Der Einzonung kann aus Sicht AZB zugestimmt werden.

4.2 Fruchtfolgeflächen / Kulturland

Es sollen rund 1.5 ha Land eingezont werden, wovon rund 0.4 ha als ökologische Ausgleichsmassnahmen dienen sollen. Die Einzonungsfläche befindet sich im Inventar Fruchtfolgeflächen (FFF) des Kantons Bern.

4.2.1 Prüfung von Standortalternativen

In Kapitel 1.3.1 und in Kapitel 5.3.2 des Erläuterungsberichts wird begründet, weshalb dieses Service Center auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist. Demzufolge seien keine Alternativstandorte vorhanden, welche zu keiner Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen führen.

Die Landi Schweiz AG prüfte verschiedene betriebliche Handlungsmöglichkeiten und Optimierungsvarianten. Diese Variantenprüfung wird aber nicht offengelegt. Einzig werden die Argumente für die Wahl auf die Variante gemäss vorliegendem Projekt dargelegt.

Für den Standortnachweis ist nach Art. 11b Abs. 3 BauV in jedem Fall die Prüfung von Alternativen und eine umfassende Interessensabwägung zu erbringen. Ohne Kenntnis der geprüften Alternativen und deren Beurteilungen können auch die vorgenommenen Abwägungen für die Standortwahl nicht nachvollziehbar überprüft werden.

Für die Standortwahl ist auch die Alternative zu prüfen, ob eventuell innere Reserven (unüberbaute oder unternutzte Flächen) innerhalb der bestehenden Überbauungsordnung (UeO) «Landi Areal» bestehen. Gemäss Erläuterungen ist eine Optimierung der bestehenden Anlage, um die notwendigen Flächen zur Erstellung eines Service Centers freizuspielen, nicht möglich. Die Gründe, weshalb nicht, werden aber nicht explizit ausgewiesen. So ist offenbar die Aufstockung der Baubereiche 1, 2, 3 und 5 noch in Abklärung. Zudem ermögliche diese planungsrechtliche Änderung am bestehenden Standort eine verdichtete Nutzung.

Genehmigungsvorbehalt:

Wenn auch der Bedarf einer Fläche für die Bedürfnisse eines neuen Service Centers (8'990 m²) gegeben scheint, so sind, bevor eine Einzonung in Betracht gezogen werden kann,

- (1) die geprüften Alternativen – auch Varianten unter Berücksichtigung von Optimierungen (u.a. Aufstockungen, Neuorganisation von Parkieranlagen) innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters –
- (2) deren Beurteilung und
- (3) eine umfassende Interessenabwägung zu erbringen und im Erläuterungsbericht offenzulegen.

4.2.2 Aus Sicht Kanton wichtiges Ziel

Da es sich um eine massvolle Erweiterung eines bereits in der Arbeitszone gelegenen bestehenden Betriebes handelt (Art. 11f Abs. 1 Bst. d), ist das wichtige Ziel erfüllt.

4.2.3 Optimale Nutzung / besonders hohe Nutzungsdichte

Bezüglich den Anforderungen gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV bei der Einzonung von Kulturland für Arbeitszonen eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen, erachten wir die vorgeschlagenen Massnahmen als zweckdienlich. So liegt eine kompakte Anordnung vor, da der Baubereich Service Center direkt an das Baufeld 4 angrenzt und die LKW-Parkierung direkt an den neuen Baubereich anknüpft.

Hingegen werden die Massnahmen für die besonders hohe Nutzungsdichte noch ungenügend in der Planung gesichert. Für den Baubereich Service Center wird in Art. 5 Abs. 4 UeV einzig eine maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer angegeben. Mit diesen Bestimmungen wird aber nicht ausreichend sichergestellt, dass die zulässige Höhe des Baubereichs auch vollständig ausgenutzt wird. Eine Unternutzung des neuen Baubereichs ist mit der Festlegung von geeigneten Massnahmen abzuwenden.

Im Erläuterungsbericht wird weiter erläutert, dass allenfalls zusätzliche PKW-Parkplätze ausschliesslich gebäudeintern zu realisieren sind, was der Zielsetzung des Kulturlandschutzes entspricht. Diesbezüglich können wir aber in der UeO keine entsprechenden Massnahmen finden. Da gemäss den bestehenden Überbauungsvorschriften (Art. 13 Abs. 1) die Parkierungsflächen räumlich im Überbauungsplan bezeichnet sind, scheint die Aussage plausibel.

Genehmigungsvorbehalt:

- Für den neuen Baubereich Service Center ist die besonders hohe Nutzungsdichte noch qualitativ sicherzustellen bspw. mit der Festlegung einer mehrgeschossigen Bauweise, eines Mindestmasses für die Nutzung oder einer minimalen Gebäudehöhe.

Hinweis:

- Die Überbauungsvorschriften sind an geeigneter Stelle mit einer Bestimmung zu gebäudeinternen Parkplätzen für PKW (im neuen Baubereich Service Center?) zu ergänzen.

4.2.4 Optimale Nutzung / Erschliessungsgüteklasse (EGK)

Die Einzonung erfüllt die Anforderungen an die öffentliche Erschliessungsgüte nicht. Erforderlich wäre aufgrund der Einzonung grösser als 0.5 ha eine EGK D. Der Betriebsstandort weist grundsätzlich die EGK D auf, nicht aber im Bereich der Einzonung. Dieses Erweiterungsgebiet liegt in der EGK E.

In Ausnahmefällen, wie hier vorliegend, kann bei Einzonungen von lokaler Bedeutung für bestehende Betriebsstandorte mit bereits ausreichender EKG die Erschliessungsvoraussetzungen auch mit einem Mobilitätskonzept, welches den fachlichen Anforderungen des AöV gerecht wird, erreicht werden. Die Landi Schweiz AG hat ein entsprechendes Mobilitätskonzept für ihren Betrieb am Standort Dortzigen / Bütigen erarbeiten lassen. Es ist Bestandteil vorliegender Planung.

Das vorliegende Mobilitätskonzept weist eine nachvollziehbare Analyse der Ausgangslage und der Mobilitätsfaktoren auf. Das AöV (5) nimmt ausführlich zum Mobilitätskonzept Stellung und stellt folgenden Anträge:

- Aufgrund des Zeitpunkts der Erhebung mitten in einer Pandemie, werden die gesetzten Reduktionsziele als zu wenig ambitioniert erachtet, um die von der Gesetzgebung erwünschten Verkehrsverlagerungen zu erreichen. Die Erhebung ist zu einem späteren Zeitpunkt ohne Pandemieeinflüsse zu wiederholen und die 10% Reduktion von dieser Basis aus zu setzen.
- Die gesetzten Reduktionsziele sind durch Verankerung in den Überbauungsvorschriften für verbindlich zu erklären. Die Periodizität des Monitorings ist festzulegen. Die Gemeinde bzw. der Regierungsrat hat das Monitoring der Landi Dotzigen zu prüfen. Falls das Reduktionsziel nicht erreicht wird, sind weitere Massnahmen durch die zuständige Behörde (Gemeinde/Regierungsrat) anzuordnen, bis das Ziel erreicht wird.

Erwägung AGR:

Den Anträgen des AöV kann gefolgt werden. Auch das AGR, aber auch die Region (3), kommen zum Schluss, dass das Mobilitätskonzept in Bezug auf konkrete Massnahmen und die Verbindlichkeit noch sehr unbestimmt ist. Um die Verbindlichkeit der Reduktionsziele und der damit verbundenen Massnahmen zu erhöhen, ist eine verbindliche Verankerung der Reduktionsziele in den Überbauungsvorschriften erforderlich.

Das Mobilitätskonzept bezieht sich sinnvollerweise auf den gesamten Standort, welcher sich hauptsächlich auf Areal der Gemeinde Dotzigen befindet. Je nach dem werden Massnahmen festgelegt werden müssen, welche (auch) die Gemeinde Dotzigen betreffen (Monitoring/Controlling). Insofern ist es unklar, welche Gemeinde für das Monitoring und die Einhaltung des Mobilitätskonzepts zuständig ist. Die Zuständigkeit betreffend Mobilitätskonzept ist ebenfalls im Rahmen der UeO festzulegen. U.E. können baupolizeiliche Aufgaben der Gemeinden (hier Einhaltung des Mobilitätskonzeptes) nicht an das Regierungsratsamt delegiert werden.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die Reduktions- bzw. Verkehrsverlagerungsziele gemäss Mobilitätskonzept sind zu erhöhen und auf der Basis einer neuen Verkehrserhebung ohne Pandemieeinflüsse festzulegen. Die Reduktionsziele sind in Überbauungsvorschriften aufzunehmen.
- In den Überbauungsvorschriften festzulegen sind die Periodizität des Monitorings sowie die Zuständigkeiten für das Monitoring, die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept sowie die Verfügung von notwendigen Massnahmen im Falle der Nichteinhaltung.
- Es ist ein Vorgehen zu definieren für den Fall, dass das Monitoring eine Verfehlung der Ziele gemäss Mobilitätskonzept aufzeigt. Insbesondere sind Massnahmen (monetäre Anreize, Parkplatzbewirtschaftung etc.) und deren Umsetzung für diesen Fall festzulegen. Das Mobilitätskonzept ist entsprechend zu ergänzen.
- Die Anpassung der UeO betreffend Mobilitätskonzept (Reduktionsziele, Periodizität des Monitorings und Zuständigkeiten für Monitoring / Controlling, etc.) betreffen auch die Gemeinde Dotzigen und sind folglich von beiden Gemeinden zu beschliessen. Entsprechend müssen die Genehmigungsvermerke bei der UeO um die Gemeinde Dotzigen erweitert werden.

Es wird darauf zu achten sein, dass die jeweilige Gemeinde an der Gemeindeversammlung nur jene Änderungen beschliesst (GV-Traktandeneinladung / Protokoll), welche sie betrifft.

Hinweis:

- Das Potenzial von Fahrgemeinschaften bei Mitarbeitern im Schichtdienst ist auszuschöpfen. Im Mobilitätskonzept sind entsprechende Massnahmen festzulegen. Das Handlungsfeld ÖV ist als witterungsbeständige Ergänzung bzw. Alternative zum Veloverkehr weiterzuverfolgen.

4.2.5 Kompensation der FFF

Im vorliegenden Fall sind die beanspruchten Fruchtfolgefleichen zu kompensieren, da keine Gründe erkennbar sind, dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann (vgl. Art. 8b Abs. 4 BauG).

Im Erläuterungsbericht, Kap. 1.3.2, S.8 wird geltend gemacht, dass nur 1.1 ha kompensationspflichtig seien, die übrigen 0.4 ha dienen ökologischen Ersatzmassnahmen und würden nur so umgestaltet, dass die Funktion als FFF erhalten bliebe.

Die Absicht, einen Teil der ökologischen Ausgleichsflächen so auszugestalten, dass die Fläche weiterhin als FFF gelten kann, ist zulässig. Damit die Fläche aber dauerhaft im Inventar der FFF verbleiben kann, müssen

- a) die dauernd zu erhaltenden FFF im Überbauungsplan ausdrücklich als abgegrenzt und bezeichnet werden,
- b) die dauernde Erhaltung der FFF mit einer geeigneten Schutzbestimmung in den Überbauungsvorschriften grundeigentümergebunden gesichert werden.

Auf technischer Ebene ist zusätzlich sicherzustellen, dass auch die Geodaten klarstellen, dass die Grundnutzung «Landwirtschaft» ist.

Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so muss die gesamte UeO-Erweiterung auf FFF (1.5 ha) als kompensationspflichtig beurteilt werden.

Als Kompensation sind rund 10'000 m² in der Parzelle Bellmund Gbbf.-Nr. 11 vorgesehen (Feldaufnahme vom 06. August 2020). Zu kompensieren sind gemäss Unterlagen mindestens 11 000 m² Fruchtfolgefleichen. Die Bodenbilanz ist durch allenfalls notwendige weitere Bodenaufnahmen mit der Qualität des zu kompensierenden Bodens bzw. der Kompensationsfläche zu ergänzen.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die dauernd zu erhaltenden FFF sind im Überbauungsplan zu bezeichnen und als Festlegung aufzunehmen.
- Die dauernde Erhaltung der FFF ist mit einer geeigneten Schutzbestimmung in den Überbauungsvorschriften grundeigentümergebunden zu sichern.
- Die dauernd zu erhaltenden FFF sind im Datenmodell Nutzungsplanung bzw. im ÖREB der Nichtbauzone (Landwirtschaft) zuzuordnen.

4.3 Lärm

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im UVB-Voruntersuchungsbericht stützen sich auf die Empfindlichkeitsstufen (ES) der revidierten Ortsplanung der Gemeinde Dotzigen. Die Aufstufung von ES II auf ES III entlang der Scheuren- und Bahnhofstrasse wurde nicht genehmigt (Beschwerde ist bei der DIJ hängig). Daher gilt in diesem Bereich noch immer die ES II, was in der Hauptuntersuchung zu beachten sein wird.

Vorliegend äussert sich der UVB nicht dazu, ob die Planungswerte für die Neueinzonung gemäss Art. 7 LSV eingehalten werden können, sondern nur dazu ob die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen gemäss Art. 9 LSV eingehalten werden können. Es muss jedoch bereits im Rahmen der Einzonung geprüft werden, ob die Planungswerte eingehalten werden können.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die Einhaltung der Planungswerte muss nachgewiesen werden. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Hinweis:

- Aufgrund der gesamtheitlichen Betrachtungsweise von Art. 8 USG und der dazugehörigen Rechtsprechung des Bundesgerichts (s. bspw. BGE 142 II 20) müssen für die Hauptuntersuchung UVB nicht nur die Auswirkungen der geplanten Erweiterung, sondern diejenigen der Gesamtanlage betrachtet werden. Die Voraussetzungen der räumlichen Nähe und des funktionalen Zusammenhangs sind gegeben (vgl. dazu Fachbericht Strassenlärm).

4.4 Naturgefahren

Die Einzonung kommt in einem unbestimmten Gefahrengebiet der Gefahrenkarte Bütigen zu liegen. Die Gefährdung besteht aufgrund von Überschwemmung.

Im Bericht zur Voruntersuchung UVB, Kap. 5.7. S. 43 wird festgehalten, dass im Rahmen des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Alte Aare der Hochwasserschutz im Gebiet verbessert wurde. Für Hochbauten (Aufenthaltsraum und Sanitäranlagen) sind die Hochwasserschutzvorschriften gemäss UeO unter Berücksichtigung der Ziele des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Alte Aare zu berücksichtigen. Allfällige zusätzliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Gemäss der Arbeitshilfe «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» muss bei einem Hinweis, dass eine vorgesehene Bauzone in einem Wirkungsbereich von Naturgefahren liegt, vorgängig eine detaillierte Abklärung bezüglich Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit der Naturgefahr ermittelt werden. Eine Einzonung ohne Bestimmung der Gefahrenstufe ist gemäss Abs. 4, Tabelle Pkt. 9 der Arbeitshilfe nicht zulässig.

In der rechtskräftigen Überbauungsordnung (Art. 17 UeV) ist für die betroffenen Baubereiche eine Hochwasserschutzkote von 432.20 m.ü.M. festgeschrieben. Ob diese Kote auch für den neuen Baubereich Service Center ausreicht, kann erst mit der Bestimmung der Gefahrenstufe geprüft werden.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die Einzonung kann erst erfolgen, wenn die Gefahrenstufe bestimmt wurde und die Massnahmen für die Abwehr der Naturgefährdung den Anforderungen genügen.

4.5 Rechtliche Sicherstellung Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung folgende Instrumente zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit ein: die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen.

Vorliegend will die Gemeinde die Verfügbarkeit mittels der bedingten Einzonung nach Art. 126c BauG sicherstellen. Die Frist für die Überbauung wurde auf 15 Jahre festgesetzt. Die Frist ist eher lange angesetzt (gemäss Merkblatt i.d.R. zwischen 5-15 Jahren). Der Anwendungsbereich für eine bedingte Einzonung liegt aber grundsätzlich vor, da es für eine Wiederauszonung geeignet erscheint (periphere Lage und unbebaut).

In Art. 20bis UeV wird zwar sprachlich umschrieben, welche Flächen nicht von der bedingten Einzonung betroffen sind. Es fehlt jedoch die Umschreibung, welche Flächen nur bedingt einzonzont werden sollen.

Was wird unter baulicher Erweiterung im Baubereich Service Center verstanden? Wird demnach die Parkierungsanlage für Lastwagen nicht bedingt eingezont? Dies wäre unzulässig resp. der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit würde so nicht genügend nachgekommen. Im Übrigen würden u.E. nach auch die ökologischen Ausgleichsflächen wieder in die «normale» LWZ zurückfallen. Diese bräuchte es ja nur, wenn die FFF überbaut würden.

Genehmigungsvorbehalt:

- Es ist für die gesamte Einzonung die rechtliche Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Im Überbauungsplan ist der Bereich der bedingten Einzonung mit einem Layer oder einem Perimeter auszuweisen, ansonsten nur schwerlich nachvollzogen werden kann, welche Flächen nun von der bedingten Einzonung betroffen sind.

4.6 Mehrwertabgabe

Vorliegende Einzonung führt zu einem Mehrwert, welcher durch die Gemeinde zwingend abzuschöpfen ist.

4.7 Publikation / Verfahren

Neue Bauzonen (Neueinzonungen) müssen im Amtsblatt publiziert werden, da Neueinzonung nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Erfüllung einer Bundesaufgabe darstellen (das RPG enthält nun genaue Vorgaben für Neueinzonungen). Demzufolge ist eine Publikation im kantonalen Publikationsorgan sprich Amtsblatt erforderlich. Gemäss Genehmigungsvermerken ist die Publikation im Amtsblatt richtigerweise vorgesehen.

5. Änderung der Überbauungsordnung

5.1 Planbeständigkeit

Bereits im Jahre 2014 wurde die UeO im ordentlichen Verfahren um eine Parkierungsanlage für Lastwagen erweitert. Es ist zu prüfen, ob nicht eine Verletzung der Planbeständigkeit vorliegt. Erheblich veränderte Verhältnisse könnten insofern vorliegen, als dass der Vollausbau des Autobahnanschlusses Studien aktuell nicht mehr realisiert werden soll. Daher musste die Landi ihre Logistikstrategie anpassen und den letzten Erweiterungsschritt überdenken.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die Gemeinde hat die erheblich geänderten Verhältnisse im Erläuterungsbericht nachzuweisen.

5.2 Ufervegetation und Hecken

Dem UVB-Voruntersuchungsbericht, Kap. 2.2 und 5.15 ist zu entnehmen, dass für das Vorhaben die bestehende Sickermulde für das Regenwasser mit Ufervegetation und Hecke mit Krautsaum entfernt werden muss. Beide Lebensräume sind bundesrechtlich geschützt. Die ANF (11) geht zudem davon aus, dass in der zu ersetzenden Versickerungsmulde geschützte Amphibien vorkommen und dadurch weitere Ausnahmegewilligungen notwendig werden.

Falls die vorliegende Planung nicht ohne die Beseitigung der Ufervegetation und Hecke umsetzbar ist, weil für die Erstellung des Service Centers und die Verschiebung des LKW-Parkplatzes diese geschützten Lebensräume zwingend entfernt werden müssen, so kann die Erteilung der notwendigen Ausnahmegewilligungen nicht auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verschoben werden.

Genehmigungsvorbehalt:

- Im vorliegenden Geschäft werden ebenfalls die Ausnahmegenehmigungen für Eingriffe in Ufervegetation, Hecken und mögliche weitere Eingriffe in Lebensräume geschützter Pflanzen und Tiere zu erteilen sein. Dafür ist das Verfahren in ein koordiniertes Verfahren (KoG) zu wechseln, um die Ausnahmegenehmigungen mit der Genehmigung der UeO mittels Gesamtentscheid zu verfügen.
- Die vorliegende Planung ist mit den Unterlagen für das Gesuch um Erteilung der Ausnahmen zu ergänzen. Die Anforderungen können der neuen Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen entnommen werden: <https://www.weu.be.ch/content/dam/weu/dokumente/la-nat/de/umwelt/naturschutz/bauen-planen/planen-bauen/Heckenrichtlinie-4.1-210928-D.pdf>
- Im Überbauungsplan sind sowohl der Ausgangszustand der Ufervegetation und der Hecke, die geplanten Eingriffe sowie die Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen verbindlich darzustellen und zu vermassen.
- Diese Thematik ist entsprechend im Erläuterungsbericht zu behandeln.

5.3 Überbauungsplan

Zu den bereits erwähnten Anpassungen sind noch folgende Korrekturen vorzunehmen:

5.3.1 Versickerung Meteorwasser

Teilflächen der Erweiterung des Wirkungssperimeters der UeO «Landi Areal» überschneiden den Wirkungssperimeter des Uferschutzplans Nr. 1 nach SFG der Gemeinde Bütigen. Dabei liegen die extensiv bewirtschafteten Flächen (Art. 18 UeV) und ein Teil der Versickerungsfläche für Meteorwasser (Art. 16 UeV) – ausgestaltet mit artenreicher Wiese – in der Uferschutzzone, Sektor a gemäss Uferschutzplan. Gemäss Artikel 5 der Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan ist die landwirtschaftliche Nutzung im Sektor a gewährleistet, eine Extensivierung ist aber erwünscht. Dem Schutzzweck widersprechende Vorhaben wie Terrainveränderungen, (...), Eingriffe in den Wasserhaushalt sind verboten. Es dürfen (wie auch Art. 4 Abs. 1 SFG) nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und sich harmonisch in die Uferlandschaft einfügen.

Der Erläuterungsbericht lässt dabei offen, was für bauliche Massnahmen zur Versickerung des Meteorwassers geplant sind. Gewisse Aussagen werden hingegen im Bericht zur Voruntersuchung UVB, Kap. 5.8, S. 46 und Kap. 5.15, S 59ff gemacht. Demzufolge sollen für das Dachwasser (neues Gebäude) und Platzwasser (LKW-Parkplatz) getrennte Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage (Typ a) erstellt werden. Diese naturnah ausgebildeten Sickermulden dienen dem ökologischen Ausgleich.

Dennoch ist nicht ersichtlich, inwiefern für eine Versickerungsanlage ein Standort in der Uferschutzzone erforderlich wäre. Auch geht nicht eindeutig hervor, ob dieser Bereich für Versickerung von Meteorwasser zu der Fläche gezählt wird, die für die Funktion als FFF (und somit Landwirtschaftszone) erhalten werden soll (vgl. hiervor Ziff. 4.2 zu Kompensation FFF). Versickerungsanlagen für Bauten in der Bauzone sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Anderenfalls wäre die Fläche für Versickerung von Meteorwasser für die Beanspruchung von FFF zu kompensieren.

Genehmigungsvorbehalt:

- Die baulichen Massnahmen in Zusammenhang mit Entwässerung bzw. Versickerung sind ausserhalb des Uferschutzperimeters und ausserhalb des noch im Plan zu bezeichnenden Perimeters der dauernd zu erhaltenden FFF vorzusehen.
- Das vorgesehene Versickerungskonzept ist hinsichtlich der technischen Machbarkeit sowie der Konformität mit den umweltrechtlichen Vorgaben sowohl des Uferschutzes, als auch des Gewässerschutzes, des Naturschutzes und des Kulturlandschutzes zu überarbeiten.

5.4 Überbauungsvorschriften

Zu den bereits erwähnten Anpassungen sind noch folgende Korrekturen vorzunehmen:

Art. 4, Inhalt des Überbauungsplans	Hier sind die neuen verbindlichen Inhalte im Plan aufzunehmen. Übrigens fehlt die bereits im 2014 genehmigte Parkierungsanlage für Lastwagen gemäss Art. 13bis UeV. (GV)
Art. 5, Nutzung und Gebäudedimensionen	Abs. 4: Die Höhe des Baubereichs Service Center wird mit einer maximalen Höhenbeschränkung in Meter über Meer (m.ü.M) angegeben. Für eine genügende Bestimmung fehlt der untere Referenzpunkt. Im Plan oder hier in den Vorschriften ist der untere Referenzpunkt in m.ü.M. zu bestimmen. (GV) Entspricht die max. Höhenkote von 447.00 m.ü.M für das Service Center der Höhe des angrenzenden Gebäudes in Baufeld 4?
Art. 6, Baugestaltung	Abs. 3: Die Bestimmung ist dahingehend umzuformulieren, dass «Solaranlagen auf Fassaden und Dächern explizit möglich» sind. (H)
Art. 18, ökologischer Ausgleich	Sind mit den ökologischen Ausgleichsflächen die gemäss Plan extensiv bewirtschafteten Flächen gemeint? Es gilt dieselbe Benennung zu wählen. Die Vorschriften sind unmissverständlich der Fläche im Plan zuzuordnen. (H) Vorliegend ist die dauernde Erhaltung der FFF nicht mit den Ausgleichsmassnahmen zu verwechseln. Es ist daher ein neuer Artikel aufzunehmen in welchem festgehalten wird, dass die extensiv bewirtschafteten Flächen als FFF gelten und eine Nichtbauzone darstellen. (GV) Siehe auch hiervor Ziff. 4.2 Gemäss Abs. 4bis sind die Flächen für ökologische Aufwertungsmassnahmen ihrer Bestimmung nach zu nutzen. Die Nutzung wird sodann nur in einer «Richtskizze» im Anhang festgelegt. Zumindest für die Erhaltung der FFF ist das zu wenig verbindlich (siehe oben), aber auch die Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen für die Eingriffe in geschützte Ufervegetation und Hecken müssen verbindlich im Plan verortet werden (siehe hiervor Ziff. 5.2) (GV)
Beleuchtung / Reklamen (neu)	Die Umsetzung der Massnahme L+0 04 Lichtkonzept ist in der UeO zu sichern. Der Verzicht auf Leuchtreklamen und auf die Beleuchtung der Fassaden ist in die UeV aufzunehmen. (GV)
Inkrafttreten (neu)	Das Inkrafttreten der Änderungen ist in einem 2ten Absatz zum bisherigen Art. 20 zu regeln. (H)

Umsetzung BMBV

Auch wenn vorliegend nur der Teil der UeO «Landi Areal» der Gemeinde Bütigen von den Änderungen betroffen ist, ist die gesamte UeO überkommunal, da ein Teil in der Gemeinde Dotzigen und der andere in Bütigen liegt. Zudem ist das Landi-Areal in der Gemeinde Dotzigen eine ZPP, in Bütigen hingegen nicht. Dotzigen wollte mit der Ortsplanungsrevision (zurzeit Beschwerde hängig bei der DIJ) die BMBV übernehmen. Demnach müsste danach die UeO dem Schicksal der ZPP folgen. Sofern vorliegend nur auf die Änderung auf dem Gemeindegebiet Bütigen abgestellt wird, wird die Anpassungspflicht an die BMBV nicht ausgelöst (Art. 34 Abs. 4 BMBV).

Grundsätzlich würde eine Anpassung der UeO auf Gemeindegebiet Dotzigen die BMBV-Pflicht auslösen. Sollte es sich aus der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ergeben, dass die UeO derart angepasst werden müsste, dass auch die Gemeinde Dotzigen betroffen wäre, so kommen wir zum Schluss, dass es unverhältnismässig wäre, wegen Anpassungen aufgrund des Mobilitätskonzeptes die Umsetzung der BMBV in der gesamten UeO zu verlangen.

6. Weitere Bemerkungen

- Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) und der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP oder in der GWP nicht vorgesehen ist, sind die entsprechenden Planungen vorgängig durch die zuständigen Ingenieure nachzuführen. (8)

7. 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.

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 Regierungstatthalteramt 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)
- 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
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF gemäss Kapitel 4.2 hiervor sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)

- ein Plan im M 1:5'000, in welchem die als Kompensation aufzunehmende Fläche nachvollziehbar abgegrenzt ist
- Stellungnahme der Standortgemeinde (hier: Bellmund) der vorgesehenen neuen FFF.

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. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Regula Siegenthaler Lüthy
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte (1) – (12)
- Voruntersuchung UVB, Stellungnahme der Umweltfachstellen, Bericht AUE vom 14.10.2021

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG, info@raumplan.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Amt für Umwelt und Energie, Koordination Umwelt und Nachhaltigkeit
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (LS)
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie (EN)
- Region seeland.biel/bienne (s.b/b)
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden (BO)
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV)
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz (IMM)
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat (JI)
- Amt für Wasser und Abfall (AWA)
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF)
- SBB, Immobilien, immobilienrechte.mitte@sbb.ch
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischereiinspektorat (FI)