Kanton Bern
Canton de Berne

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

Christina Fuhrer
+41 31 635 86 70
christina.fuhrer@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Büetigen
Hauptstrasse 14
3263 Büetigen

G.-Nr.: 2021.DIJ.4914

18. Juli 2023

Büetigen; Änderung Überbauungsordnung Landi Areal mit Änderung Zonenplan und UVP-Voruntersuchung mit Heckenrodung (KoG), zweite Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Oktober 2021 haben wir Ihnen einen Vorabzug bzw. Themenliste über die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Landi Areal» mit Änderung Zonenplan und der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Voruntersuchung unterbreitet.

Die Unterlagen wurden daraufhin überarbeitet und uns am 14. Juli 2022 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Da mit der UeO Eingriffe in die Ufervegetation und die Hecke erfolgen, wurde die Planung mit einem Gesuch um die Erteilung der Ausnahme nach Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 ergänzt. Um die Ausnahmebewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 NHG mit der Genehmigung der Änderung des Zonenplans und der UeO zu gegebenem Zeitpunkt mittels Gesamtentscheid zu verfügen, wurde das Verfahren zur vorliegenden Planung nun in ein koordiniertes Verfahren (KoG) überführt.

Unser Vorprüfungsbericht bezieht sich auf die eingereichten Akten:
- Änderung der Überbauungsordnung bestehend aus:
  - Änderung des Überbauungsplans 1:2'000 vom 14. Juli 2022
  - Änderung Überbauungsvorschriften vom 14. Juli 2022
  - Erläuterungsbericht vom 14. Juli 2022
  - Mobilitätskonzept vom 1. Juli 2022

- Umweltverträglichkeitsprüfung – Voruntersuchung mit Pflichtenheft bestehende aus:
  - Bericht Voruntersuchung mit Pflichtenheft vom 8. Juli 2021
  - Fünf Fachberichten der Voruntersuchung (vgl. Anhang 3, Bericht Voruntersuchung mit Pflichtenheft), diverse Daten

- Weitere Unterlagen:
  - Untersuchung zur Umweltverträglichkeit Teil Flora, Fauna, Lebensräume und umweltgefährdete Organismen vom 2. Juni 2022
  - Gesuch um Erteilung Ausnahmebewilligung für Eingriff Hecke vom 4. Juli 2022 mit Beilagen

- Gesuch um Erteilung der Ausnahmebewilligung für Eingriff Ufervegetation vom 4. Juli 2022
- Tabellarische Übersicht über Bereinigung gemäss Vorabzug des Vorprüfungsberichtes mit den weitergeleiteten Stellungnahmen vom 18.10.2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:
- (1) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Bericht vom 7. November 2022
- (2) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Bericht vom 9. November 2022
- (3) LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fischerei und Naturschutz, Bericht vom 23. März 2023
- (4) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 21. April 2023

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:
- (5) Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie, E-Mail vom 21.10.2022
- (6) Region Verein seeland.biel/bienne, E-Mail vom 27. Oktober 2022

Aus der ersten Vorprüfung behalten nachstehende Berichte weiterhin ihre Gültigkeit:
- (7) Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz (IMM), Bericht vom 13. September 2021
- (8) Tiefbauamt (TBA), Fachstelle Lärmschutz (LS), Bericht vom 27. August 2021

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 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985). 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 / Büetigen 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. Der neu angestrebte Service Center soll auf dem heutigen Lastwagenparkplatz zu liegen kommen und der Lastwagenparkplatz wird nach Westen verschoben.

Die vorerwähnte Betriebserweiterung bedingt eine Neueinzonung von ca. 1.5 ha und damit eine Anpassung respektive Erweiterung der bestehenden UeO «Landi Areal» aus dem Jahr 2004. Zusätzlich zur Betriebserweiterung gibt es eine Planänderung innerhalb von rund 1.3 ha innerhalb des Wirkungsbereiches der bestehenden UeO.

Es handelt sich vorliegend 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:
- Prüfung Standortalternativen (siehe Kap. 4.2.1, Prüfung von Standortalternativen)
- Umsetzung und Verbindlichkeit des Mobilitätskonzepts (siehe Kap. 4.2.4, optimale Nutzung / Erschliessungsgüteklasse)
- Sicherung dauernd zu erhaltende Fruchtfolgeflächen (FFF; siehe Kap. 4.2.5, Kompensation FFF)
- Einhaltung der Planungswerte (siehe Kap. 4.3, Lärm)
- Umsetzung der Naturgefahrenkarte (siehe Kap. 4.4, Naturgefahren).

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalten können wir der Änderung der UeO «Landi Areal» mit Zonenplanänderung 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.

Im Rahmen des Vorabzugs bzw. Themenliste hatte das AUE bezüglich der Voruntersuchung mit Pflichtenheft für den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) eine Stellungnahme der Umweltfachstellen mit Bericht vom 14. Oktober 2021 verfasst. In Absprache mit dem AUE wird im Rahmen dieser Vorprüfung für die UVP-Voruntersuchung keine Stellungnahme des AUE zu den Fachberichten der Umweltfachstellen verfasst.

Die Anträge der Umweltfachstellen zur Planung sind in den Kap. 4 bis 6 des vorliegenden Vorprüfungsberichtes zu finden. Betreffend die Anträge bezüglich die Immissionen und Gesamtlage «Landi Areal», bezüglich der Ergänzung des Pflichtenhefts für den UVB und bezüglich der Gesamtsicht UVP verweisen wir auf die Fachberichte der Ämter. Zudem verweisen wir auf die Stellungnahme des AUE vom 14. Oktober 2021 bezüglich der UVP-Voruntersuchung. Damit das Projekt bewilligungsfähig ist, sind die Aspekte der Umweltfachstellen bezüglich der UVP-Voruntersuchung zwingend zu beachten.

Bei Fragen bezüglich der UVP oder für weitere Informationen bitten wir Sie mit dem AUE, Abteilung Koordination Umwelt und Nachhaltige Entwicklung, aufzunehmen.

4. Beurteilung Einzonungsbedingungen

4.1 Arbeitszonenbewirtschaftung und Bauland Arbeiten

Wie bereits im Bericht vom 14. Oktober 2021 festgehalten, werden die Kriterien der Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) für eine Einzonung von lokaler Bedeutung in Kap. 5.3.1 des Erläuterungsberichtes transparent aufgezeigt. Die Bewertung als Einzonung von lokaler Bedeutung kann nachvollzogen werden. Der Einzonung kann auch Sicht AZB zugestimmt werden.

4.2 Fruchtfolgeflächen / Kulturland

Es sollen rund 1.5 ha Land eingezont werden. Diese Einzonungsfläche befindet sich im Inventar Fruchtfolgeflächen (FFF) des Kantons Bern.

4.2.1 Prüfung von Standortalternativen

In Kapitel 1.4.1 und in Kapitel 5.3.2 des Erläuterungsberichtes wird begründet, weshalb dieses Service Center auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist. Demzufolge seien keine Alternativstandorte vorhanden, welche zu keiner Beanspruchung von FFF führen.

Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde gefordert, dass die geprüften Alternativen – auch Varianten unter Berücksichtigung von Optimierungen (u.a. Aufstockungen, Neuorganisation von Parkierungsanlagen) innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters, deren Beurteilung und eine umfassende Interessensabwägung zu erbringen sind und im Erläuterungsbericht offenzulegen sind. Die Variantenprüfung wird in den vorliegenden Unterlagen im Erläuterungsbericht wie auch im Anhang 2 «Nutzungskonzept Landi Schweiz» inkl. Variantenprüfung des Erläuterungsberichtes offengelegt. Auf S. 7 des Erläuterungsberichtes wird erwähnt, dass die inneren Reserven, also die Möglichkeit auf dem bestehenden Betriebsgelände die Bedürfnisse anordnen zu können, mit einem Logistikspezialisten geprüft wurden. Die Analyse zeigt jedoch, dass auch durch Aufstockung die Bedürfnisse des Betriebs auf dem bestehenden Betriebsgelände und somit nicht im bestehenden UeO-Perimeter angeordnet werden können. Eine Betriebserweiterung ist deshalb erforderlich. Alternativen, welche keine oder eine kleinere Einzonung zur Folge hätten, würden automatisch eine Verlagerung von Funktionen weg vom Standort Dotzigen bedeuten und müssten am zweiten Standort im süddeutschen Lahr (Logistikprozesse) sowie an einem neu zu definierenden Ort innerhalb der Schweiz (Service Center) realisiert werden. Dies hätte einen beträchtlichen Mehrverkehr zur Folge. Dies gilt es sowohl aus betrieblicher Sicht (Transport- und Prozesskosten) als auch aus Sicht der Umwelt (Mehrverkehr, Lärmbelastung, Schadstoffemissionen) zu vermeiden. Zudem geschieht der Betrieb vor Ort im 24-Stunden-Schichtsystem. Nur eine Erweiterung vor Ort erlaubt dies weiterhin. Andernfalls stellen das Nachtfahrverbot und Sperrzeiten gegenüber der heutigen Situation betriebliche Einschränkungen dar. Ein vorgelagerter, externer Standort ist daher aus dieser betrieblichen Notwendigkeit nicht denkbar. Durch die Verlagerung und Neuorganisation wird die Konzentration bestehender Nutzungen im bereits überbauten Areal ermöglicht. Solche Optimierungen tragen auch zur Reduktion der Belastung der Schulriederstrasse durch den LKW-Schwerverkehr und dadurch zu einer reduzierten Lärmbelastung bei. Da die Warenrücknahme bei einer Betriebserweiterung vor Ort durch bestehende Warenströme kombiniert werden kann, fallen zudem keine zusätzlichen Transporte zwischen dem bestehenden und einem allfälligen neuen Standort an. Aus diesen Gründen wird die Erweiterung am bestehenden Standort angestrebt. Im Bericht wird auch ausgeführt, dass die PKW-Parkplätze im Gebäudevolumen integriert werden sollen, dass eine Integration der LKW-Parkplätze innerhalb des Gebäudes technisch kaum möglich ist. Auf S. 8 des Erläuterungsberichtes wird jedoch auch noch erwähnt, dass eine mögliche Aufstockung auf den bisherigen Baufeldern 1, 2, 3 und 5 Gegenstand laufender Abklärungen ist. Es stellt sich uns somit trotz der vorerwähnten Ausführungen die Frage, ob dadurch die Einzonung allenfalls verkleinert werden könnte?

Darauf gestützt ist somit noch auszuführen, ob mit einer möglichen Aufstockung in den bisherigen Baufeldern 1, 2, 3 und 5, welche auf S. 8 des Erläuterungsberichtes erwähnt wird, die Einzonung des Lastwagenparkplatzes verkleinert werden könnte und falls nicht, weshalb dies nicht möglich ist. **(GV)**

4.2.2 Aus Sicht Kanton wichtiges Ziel

Wie bereits im Rahmen des Vorabzuges bzw. der Themenliste vom 14. Oktober 2021 festgehalten, wird das auch Sicht Kanton wichtige Ziel erfüllt, da es sich um eine massvolle Erweiterung eines bereits in der Arbeitszone gelegenen bestehenden Betriebes handelt (Art. 11f Abs. 1 Bst. d der Bauverordnung (BauV) vom 6. März 1985).

4.2.3 Optimale Nutzung / besonders hohe Nutzungsdichte

Wie im Bericht vom 14. Oktober 2021 zum Vorabzug bzw. der Themenliste festgehalten, erachten wir die vorgeschlagenen Massnahmen bezüglich den Anforderungen gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV zur Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte bei Einzonungen als zweckdienlich. So liegt eine kompakte Anordnung vor, da der Baubereich Service Center direkt an das Baufeld 4 angrenzt und die Lastwagenparkplätze knüpfen direkt an den neuen Baubereich an.

Weiterhin 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 der Überbauungsvorschriften (UeV) zwar für den tiefsten Punkt der Dachkonstruktion eine minimale Höhenkote und für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion eine maximale Höhenkote angegeben. Es wird somit eine Mindestgeschossigkeit jedoch kein Mindestmass festgelegt. Eine Unternutzung des neuen Baubereichs ist mit der Festlegung von geeigneten Massnahmen abzuwenden. **(GV)**

Damit sichergestellt ist, das im Falle einer Aufhebung des Lastwagenparkplatzes die eingezonte Fläche auch bebaut werden könnte, sind noch baupolizeiliche Masse festzulegen. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass diese Fläche aufgrund einer allfälligen Aufhebung der Lastwagenparkplätze und fehlender baupolizeilicher Masse nicht bebaut wird. **(GV)**

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.

Für die vorliegende Einzonung wird ausnahmsweise akzeptiert, dass anstelle der Einhaltung der erforderlichen EGK D ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, welches den fachlichen Anforderungen des AöV gerecht wird. Es handelt sich hier jedoch um einen Sonderfall. Die Landi Schweiz AG hat ein entsprechendes Mobilitätskonzept für ihren Betrieb am Standort Dotzigen / Büetigen erarbeiten lassen. Es ist Bestandteil der vorliegenden Planung.

Um das Mobilitätskonzept aufgrund der Vorbehalte aus der ersten Vorprüfung zu bereinigen, fanden verschiedene Besprechungen zwischen der Landi Schweiz, den beauftragten Planungsbüros, dem AöV und dem AGR statt. Gemäss Fachbericht des AöV vom 7. November 2022 wurden die besprochenen Änderungen am Mobilitätskonzept der Landi Schweiz vorgenommen und umgesetzt und bereits am 30. Juni 2022 vom AöV gutgeheissen. Einem Verzicht auf eine Festschreibung von Reduktionsziel, Periodizität und Vorgehen im Fall von Nichteinhaltung des Reduktionsziels in den behördenverbindlichen UeV kann das AöV nicht zustimmen. Deshalb stellt es in seinem Fachbericht folgenden Antrag:

- Ergänzung der UeV mit den Reduktionszielen, der Periodizität des Monitorings, der zuständigen Stelle für die Prüfung des Monitorings sowie des Vorgehens im Fall von nicht Einhaltung der gesetzten Reduktionszielen.

Das AGR kann den Anträgen des AöV folgen. Wie bereits im Rahmen der Themenliste / des Vorabzuges vom 14. Oktober 2021 festgehalten, ist eine verbindliche Verankerung der Reduktionsziele in den UeV erforderlich, damit die Verbindlichkeit der Reduktionsziele und der damit verbundenen Massnahmen erhöht werden. Deshalb sind folgende Genehmigungsvorbehalte zu berücksichtigen **(GV)**:

- Die Reduktionsziele sind in die UeV aufzunehmen.
- In den UeV sind die Periodizität des Monitorings, die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept sowie die Verfügung von notwendigen Massnahmen im Falle der Nichteinhaltung der gesetzten Reduktionszielen festzulegen.

Das AöV weist in seinem Fachbericht darauf hin, dass die Messgrösse des Reduktionsziels um 10% der Autofahrten pro Vollzeitstelle/Tag gemäss Mobilitätskonzept (S. 29) im Erläuterungsbericht nicht korrekt abgebildet ist. **(H)**

4.2.5 Kompensation der FFF

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

In Kap. 1.4.2 (S. 8 und 9) des Erläuterungsberichts wird geltend gemacht, dass das Vorhaben 10'641 m^2 kompensationspflichtige FFF beansprucht, die übrigen 5'000 m^2 dienen als Ersatz- und Ausgleichsflächen und werden so umgestaltet, dass die Funktion als FFF erhalten bleibt.

Im Rahmen des Vorabzugs bzw. Themenliste wurde gefordert, dass die dauernd zu erhaltenen FFF im UeO-Plan ausdrücklich abgegrenzt und bezeichnet werden und die dauernde Erhaltung der FFF mit geeigneten Schutzbestimmungen in den UeV grundeigentümerverbindlich gesichert werden. In den vorliegend zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen ist die dauernd zu erhaltene FFF im UeO-Plan eingezeichnet und in Art. 18bis UeV mit Vorschriften festgesetzt. Unklar ist jedoch noch, wie gross die entsprechende Fläche tatsächlich ist. Deshalb ist die Gesamtfläche der als «Erhaltung Fruchtfolgefläche» festzusetzenden FFF im UeO-Plan und/oder in den UeV festzusetzen. Grundsätzlich ist diese Fläche im Plan zu vermassen. **(GV)**

Wird diese Bedingung nicht erfüllt, so muss die gesamte UeO-Erweiterung auf FFF als kompensationspflichtig beurteilt werden.

Gemäss Kap. 5.4.4 des Erläuterungsberichts werden im Erweiterungsperimeter ca. 11'000 m^2 kompensationspflichtige FFF beansprucht. Die Kompensation erfolgt durch die Erhebung nicht inventarisierter Flächen in Bellmund. Gemäss dem Erläuterungsbericht hat die Gemeinde Bellmund mit Schreiben vom 21. April 2020 die Bereitschaft für eine FFF-Kompensation bestätigt und die rechtliche sowie tatsächliche Verfügbarkeit wird vertraglich zwischen den Gemeinden Büetigen und Bellmund sichergestellt.

In den eingereichten Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, wo sich diese Kompensationsfläche exakt befindet und wie gross diese Fläche ist. Zudem ist der erwähnte Vertrag zwischen den Gemeinden Büetigen und Bellmund nicht in den Unterlagen enthalten. Der Nachweis der rechtlichen Sicherstellung gemäss Art. 11g Abs. 2 BauV inklusive den entsprechenden Flächenangaben muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen. **(GV)**

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 jedoch nicht genehmigt. Daher gilt in diesem Bereich noch immer die ES II, was in der Hauptuntersuchung zu beachten ist. **(GV)**

Der UVB äussert sich 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. Die Einhaltung der Planungswerte muss nachgewiesen werden. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **(GV)**

Wie bereits im ersten Vorprüfungsbericht festgehalten, müssen aufgrund der gesamtheitlichen Betrachtungsweise von Art. 8 USG und der dazugehörigen Rechtssprechung des Bundesgerichts (s. z.B. BGE

142 II 20) 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). **(H)**

4.4 Naturgefahren

Die Einzonung kommt teilweise im unbestimmten Gefahrengebiet der Gefahrenkarte Büetigen zu liegen. Die Gefährdung besteht aufgrund von Überschwemmung.

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.

Wie das TBA OIK III, Wasserbau in seinem Fachbericht festhält, kann die Einzonung erst erfolgen, wenn die Gefahrenstufe bestimmt wurde und die Massnahmen für die Abwehr der Naturgefährdung den Anforderungen genügen. **(GV)**

4.5 Rechtliche Sicherstellung Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 muss zum Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffend, 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. 126 b 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 wurde auf 15 Jahre festgesetzt, was eher einer lang angesetzten Frist entspricht. Der Anwendungsbereich für eine bedingte Einzonung liegt aber grundsätzlich vor, da es für eine Wiederauszonung geeignet erscheint (periphere Lage und unüberbaut).

Im Rahmen des Berichtes zum Vorabzug bzw. zur Themenliste vom 14. Oktober 2021 wurde gefordert, dass die rechtliche Verfügbarkeit für die gesamte Einzonung sichergestellt wird und im UeO-Plan der Bereich der bedingten Einzonung mit einem Layer oder einem Perimeter ausgeschieden wird, da ansonsten nur schwer nachvollzogen werden kann, welche Flächen nun von der bedingten Einzonung betroffen sind.

In Art. 20 bis UeV kann der gesamte Satz «Hiervon ausgenommen [...].» aus dem Reglement gestrichen werden, da im Überbauungsplan festgehalten ist, welche Fläche bedingt eingezont wird. Deshalb soll neu festgehalten werden, dass die im Überbauungsplan gekennzeichnete Fläche bedingt eingezont wird. **(H)**

Auf dem UeO-Plan wurde die bedingt eingezonte Fläche ausgeschieden. Es handelt sich dabei um den Lastwagenparkplatz, einen Teil der Heckenneupflanzung und den Bereich, welcher für den ökologischen Ausgleich und für die Versickerung des Meteorwassers vom Lastwagenparkplatz dient. Grundsätzlich müssten aber auch die ökologischen Ausgleichsflächen wieder in die «normale» Landwirtschaftszone zurückfallen, da es diese ja nur braucht, wenn die FFF überbaut werden. Diese Fläche ist im UeO-Plan und in den UeV noch aufzunehmen und ansonsten ist im Erläuterungsbericht zu erklären, weshalb diese Flächen nicht unter die bedingte Einzonung fallen. **(GV)**

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 Neueinzonungen nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Erfüllung einer Bundesaufgabe darstellen. Demzufolge ist eine Publikation im kantonalen 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. Deshalb wurde im Rahmen des Vorabzuges bzw. der Themenliste vom 14. Oktober 2021 vom AGR festgehalten, dass die Gemeinde die erheblich geänderten Verhältnisse im Erläuterungsbericht nachzuweisen hat.

Im Erläuterungsbericht wird in Kap. 2.1.1 auf die Planbeständigkeit eingegangen. Die Gemeinde erwähnt, dass aufgrund des beschleunigten Wachstums eine Betriebserweiterung notwendig ist, dessen Notwendigkeit zum Zeitpunkt der letzten Anpassung noch nicht vorseherbar war. Die letzte Änderung bezüglich der Erstellung eines Betriebsgebäudes liegt weiter zurück, denn im Jahre 2014 wurde die UeO zum Lastwagenparkplatz genehmigt. Gemäss der Analyse ist eine Betriebserweiterung notwendig, denn die Erweiterung kann nicht in die bestehenden Strukturen eingepasst werden. Schliesslich erwähnt die Gemeinde, dass das neue Betriebsgebäude grundsätzlich auch im Bereich der Einzonung gebaut werden könnte. Dadurch gäbe es jedoch eine Lücke zwischen den aktuell bestehenden Gebäuden und dem neuen Gebäude, was aus betrieblicher und ortsbaulicher Sicht nicht zweckdienlich ist. Deshalb wird die Einzonung für den Lastwagenparkplatz vorgesehen und auf dem heutigen Lastwagenparkplatz kommt das neue Betriebsgebäude zu liegen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das AGR, dass die erheblich geänderten Verhältnisse nachgewiesen werden und die Planbeständigkeit nicht verletzt wird.

5.2 Ufervegetation und Hecken

Gestützt auf den UVB-Voruntersuchungsbericht geht die ANF davon aus, dass in der zu ersetzenden Sickergrube geschützte Amphibien laichen und dadurch weitere Ausnahmenbewilligungen notwendig sind.

Gestützt auf den Amtsbericht der ANF vom 23. März 2023 kann festgehalten werden, dass der Überbauungsplan bezüglich der Lokalisierung der Ersatzmassnahmen für die Hecke, die Ufervegetation und den Amphibienlebensraum zu überarbeiten ist (vgl. Ziff. 2 des Amtsberichtes der ANF). Dies aus dem Grund, da die Ersatzmassnahmen grundsätzlich gleichwertig zu erfolgen haben. Dies ist mit den vorgesehenen Standorten nicht gegeben. Der Erläuterungsbericht ist ebenfalls entsprechend anzupassen. **(GV)**

Schliesslich hält die ANF in ihrem Amtsbericht fest, dass der Richtskizze in Anhang 3 der UeV weiterhin nicht zugestimmt werden kann. Dies aus dem Grund, da einige in der ursprünglichen Richtskizze dargestellten Biotope noch nicht umgesetzt wurden und in der neuen vorliegenden Richtskizze nicht mehr vorkommen (z.B. Hochstaudengraben, Ausgleichsweiher). Deshalb ist die Richtplanskizze diesbezüglich zu überarbeiten (vgl. auch Forderungen unter Ziff. 2.3 des Amtsberichtes der ANF). **(GV)**

Aufgrund der vorerwähnten Punkte, kann das Regierungsstatthalteramt zum aktuellen Zeitpunkt keine Ausnahmebewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze erteilen und verzichtet deshalb auf die Ausstellung eines Amtsberichtes. Im Rahmen der Genehmigung ist für die fragliche Ausnahmebewilligung jedoch einen Amtsbericht des Regierungsstatthalteramtes einzuholen. **(H)**

5.3 Überbauungsplan

Zu den bereits erwähnten Anpassungen sind noch folgende Korrekturen vorzunehmen:

5.3.1 Abstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Gemäss dem Überbauungsplan wird ein Abstand von 6m gegenüber der Landwirtschaftszone vorgesehen, dies jedoch mit der Pflanzung von Hecken. Die Art und das Mass der Hecke sind nicht festgelegt. Somit kann die Hecke, je nachdem wo sie gepflanzt wird, die landwirtschaftliche Nutzung/Bewirtschaftung auf der angrenzenden Parzelle einschränken. Dies ist nicht zulässig. Zudem müsste der Unterhalt der Hecke auf der Parzelle innerhalb des ÜO-Perimeters gewährleistet sein. Deshalb ist mind. ein Mass ab der Parzellengrenze zur Hecke (Stamm) festzulegen. **(GV)**

5.3.2 Versickerung Meteorwasser

Im Rahmen der ersten Vorprüfung kamen die baulichen Massnahmen in Zusammenhang mit Entwässerung bzw. Versickerung innerhalb des Uferschutzperimeters und innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters der zu erhaltenden FFF zu liegen. Im vorliegenden Plan liegen diese baulichen Massnahmen für die Entwässerung bzw. Versickerung sowohl ausserhalb der Uferschutzplanung wie auch ausserhalb des Perimeters der zu erhaltenden FFF.

Weiter wurde im Rahmen der ersten Vorprüfung festgehalten, dass das vorgesehene Versickerungskonzept hinsichtlich der technischen Machbarkeit sowie der Konformität mit den umweltrechtlichen Vorgaben des Gewässerschutzes und des Naturschutzes zu überarbeiten ist. Gemäss dem Fachbericht des AWA vom 21. April 2023 wurden die Vorgaben und Randbedingungen betreffend Versickerung und Grundwasser bei der Überarbeitung nicht berücksichtigt. Im vorerwähnten Fachbericht ist detailliert erläutert, welche Aspekte dazu führen, dass das geplante Vorhaben aus Sicht des Grundwasserschutzes noch nicht umweltverträglich und bewilligungsfähig ist. Es wurde insbesondere festgestellt, dass die Vorgaben für eine konforme Regenabwasserversickerung nicht eingehalten werden und auch davon ausgegangen werden kann, dass die technische Machbarkeit, allenfalls auch der Schutz des Grundwassers gegen den Eintrag von Schadstoffen nicht gewährleistet ist.

Darauf gestützt sind die Belange betreffend Grundwasser und Versickerung in allen Unterlagen zu überarbeiten und zu dokumentieren. Das Entwässerungs- / Versickerungskonzept, die Belange betreffend Grundwasser als auch die massgebenden Punkte der ökologischen Massnahmen sind klarere abzubilden und soweit möglich, zu präzisieren. **(GV)**

5.3.3 Gewässerraum

Das TBA OIK III Wasserbau hält in seinem Fachbericht fest, dass die Fläche zwischen der baulichen Nutzung und dem Flurweg längs dem Neumattbächli als «Erhaltung Fruchtfolgefläche nach Art. 18bis UeV» definiert wird. Das Neumattbächli hat eine natürliche Gerinnebereite von ca. 6m und ist als Abfluss der Fliessretention ein wichtiger Bestandteil des Hochwasserschutzprojektes an der Alten Aare. Daher ist bei der Festlegung des Gewässerraumes ein Korridor von mind. 22m axial auf dem Gewässer als Gewässerraum auszuscheiden. Der Gewässerraum überlagert den Flurweg und reicht in die angrenzende Landwirtschaftsparzelle die mit «Erhaltung Fruchtfolgefläche gemäss Art. 10bis UeV» belegt ist.

Gemäss dem TBA OIK III Wasserbau ist in der vorliegenden Änderung der UeO der zukünftige Gewässerraum längs dem Neumattbächli zu berücksichtigen. Das AGR wägt diesbezüglich nach Rücksprache

mit dem TBA OIK III Wasserbau ab, dass sich die FFF in einem bodenkundlichen und raumplanerischen Sinn auch im Gewässerraum befinden können, um im Krisenfall aktiviert zu werden. Somit stehen die FFF, welche im Gewässerraum zu liegen kommen, nicht im Konflikt mit dem Gewässerraum und diesbezüglich sind keine Massnahmen zu ergreifen. **(H)**

5.4 Überbauungsvorschriften

Art. 4, Inhalt des Überbauungsplanes	Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde festgehalten, dass die neuen verbindlichen Inhalte in den Plan aufzunehmen sind. Die Gemeinde hat den Artikel ergänzt. Der Bereich zur Versickerung des Meteorwassers fehlt jedoch noch und ist noch zu ergänzen. **(GV)**
Art. 5 Abs. 4, Mass der Nutzung	Es ist zu definieren, wie hoch technisch bedingte Dachbauten sein dürfen oder es ist auf den entsprechenden Artikel im Baureglement zu verweisen. **(GV)**
Art. 18 Abs. 4bis, Ökologischer Ausgleich	Gemäss Abs. 4bis sind die Flächen für die ökologischen Aufwertungsmassnahmen ihrer Bestimmung nach zu nutzen. Die Bestimmung wird in einer Richtskizze im Anhang der UeV festgelegt. Gemäss der in Art. 18 Abs. 4bis festgelegten Bestimmung ist diese Richtskizze verbindlich. Die Flächen sind somit entsprechend der Bezeichnung in der Skizze zu nutzen. Da es sich um eine verbindliche Skizze handelt empfehlen wird, den Namen «Richtskizze» zu ändern. **(E)**
Inkrafttreten	Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde festgehalten, dass das Inkrafttreten der Änderungen in einem 2ten Absatz zum bisherigen Art. 20 zu regeln ist. Im vorliegenden Reglement fehlt der Abs. 1 nach wie vor. Dieser ist zu belassen (in schwarzer Farbe). Zudem ist die Formulierung des Abs. 2 nicht korrekt. Es hat folgendermassen zu heissen: «Die Änderungen der ~~die~~ Überbauungsordnung [...].» **(GV)** Zudem ist uns aufgefallen, dass in Art. 20bis sowohl die bedingte Einzonung wie auch das Inkrafttreten geregelt werden. Da es sich dabei um unterschiedliche Themen handelt empfehlen wir der Gemeinde, das Inkrafttreten in einem eigenständigen Artikel (z.B. 20ter) zu regeln. Damit erhöht sich die Verständlichkeit des Reglements. **(E)**
Anhang 3, Richtskizze ökologischer Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen	Bei der Richtskizze in Anhang 3 ist die Legende zu überarbeiten, da nicht klar ist, welche Fläche z.B. zu welcher Wiese gehört. **(GV)**

6. Änderung Zonenplan

Wie es im Titel des vorliegenden Geschäftes heisst und in Art. 20bis Abs. 2 der UeV erwähnt wird, handelt es sich um eine Änderung der UeO Landi Areal mit einer Zonenplanänderung. Somit ist die Erweiterung des UeO-Perimeters auch auf dem Zonenplan der Gemeinde Büetigen anzupassen. In den eingereichten Unterlagen fehlt jedoch die Anpassung des Zonenplans. Diese ist somit im Rahmen der Genehmigung noch einzureichen. **(GV)**

7. Weitere Bemerkungen

In gewissen Bereichen überlagert die UeO «Landi Areal» den Uferschutzplan der Gemeinde Büetigen. Wir weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen bei der Umsetzung der UeO's sowohl die Bestimmungen des Uferschutzplanes wie auch die Vorschriften der UeO «Landi Areal» zum Tragen kommen. **(H)**

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. **(H)**

8. 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 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)
- 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 Gemeindeversammlungder Sitzung des Gemeinderates
  der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF gemäss Kapitel 4.2 sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
  - Plan der beanspruchten FFF (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zur Gemeinde

- die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
- die beanspruchten Flächen FFF (m^2)
- allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m^2)
- Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
- Plan der Kompensationsfläche (i.d.R 1:5'000) mit Angaben zur Gemeinde, Parzellen-Nrn. und Fläche der Kompensationsfläche (m^2)
- Alle Flächenangaben in Form von Geodaten
- Bodenkundliches Gutachten zum Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche
- Biodiversitätsfläche: Aufzeigen Ersatzmassnahmen
- Stellungnahme der Standortgemeinde.

- Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke und des Feldgehölzes (4-fach). Davon muss mindestens 1 Exemplar als Original vorliegen.

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 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

Ch. Fuhrer

Christina Fuhrer
Raumplanerin

Beilagen
- überzählige Dossiers zurück
- Fachberichte
  - Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz (IMM), Mail vom 14. Oktober 2022
  - Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (LS), Mail vom 18. Oktober 2022
  - Region Verein seeland.biel/bienne, E-Mail vom 27. Oktober 2022
  - Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie, E-Mail vom 21.10.2022
  - Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Bericht vom 7. November 2022
  - Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Bericht vom 9. November 2022
  - LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF), Fischerei und Naturschutz, Bericht vom 23. März 2023
  - Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 21. April 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10. Postfach 575, 3000 Bern 14, info@raumplan.ch

Kopie per E-Mail
- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Region Verein seeland.biel/bienne
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz (IMM)
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV)

- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau
- Amt für Wasser und Abfall (AWA)
- LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF)
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (LS)
- Rf (bei KoG)