



Gemeinde Büetigen

Änderung Überbauungsordnung «Landi Areal»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Bern, 10. März 2021

Impressum

Auftraggeber

Landi Schweiz AG
Schulriedstrasse 5
3293 Dotzigen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kasper Reinhard
Reto Mohni
Lukas Auf der Maur
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Landi Schweiz AG.....	5
1.2 Anlass	5
1.3 Projektbeschrieb: Betriebliche Erweiterung.....	6
1.4 Ziele der betrieblichen Erweiterung	8
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	9
2.1 Bedingungen für eine Neueinzonung.....	9
2.2 Umsetzung der BMBV	12
2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	12
2.4 Baurechtliche Grundordnung.....	13
2.5 Rechtskräftige Überbauungsordnung «Landi Areal».....	15
2.6 Naturschutz- und Landschaftsschutz	16
3. Planungsziele.....	18
4. Änderung der Überbauungsordnung «Landi Areal».....	18
4.1 Allgemein	18
4.2 Überbauungsplan	18
4.3 Überbauungsvorschriften	19
4.4 Anhang Überbauungsvorschriften	20
5. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	20
5.1 Übergeordnetes Recht.....	20
5.2 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	21
5.3 Beurteilung Einzonungsbedingungen	22
5.4 Auswirkungen der Planung	24
5.5 Würdigung.....	28
6. Planerlassverfahren.....	29
6.1 Öffentliche Mitwirkung.....	29
6.2 Kantonale Vorprüfung.....	29
6.3 Öffentliche Auflage	29
6.4 Beschluss	29

1. Ausgangslage

1.1 Landi Schweiz AG

Standort Dotzigen / Büetigen

Die Landi Schweiz AG ist eine Marketing- und Dienstleistungsorganisation, welche 280 Landi Läden in der ganzen Schweiz beliefert. Neben den Departementen Finanzen und Dienste, Marketing und Einkauf ist die Logistik mit dem Zentrallager und dem integrierten Service Center auf dem bestehenden Areal in Dotzigen und Büetigen untergebracht. Am Standort Dotzigen / Büetigen beschäftigt die Landi Schweiz AG rund 390 Mitarbeitende (und zusätzlich 20 Mitarbeitende im Aussendienst).



Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte mit dem Areal der Landi Schweiz AG am Standort Dotzigen / Büetigen (rot umkreist), Quelle: swisstopo

1.2 Anlass

Optimierung der Prozesse und Kosten

Die Landi Schweiz AG weist ein Wachstum auf, welches die bestehende Infrastruktur am Standort Dotzigen / Büetigen überfordert und weitere Optimierungen in den Prozessen behindert. Die Bedürfnisse an die Büro- und Sozialräume für die rund 390 Mitarbeitenden mit Arbeitsplatz in Dotzigen (Gesamtbelegschaft mit Aussendienst umfasst 410 Mitarbeitende) können nicht mehr oder nur mit starken Einschränkungen gedeckt werden. Der Werksverkehr im Aussengelände und Logistik-Innenbereich findet unter knappen Platzverhältnissen statt, was entsprechende Risiken mit sich bringt. Trotz bereits erfolgter Verlagerungen auf externe Logistikdienstleister kann die Logistik am Standort Dotzigen nicht mehr bewältigt werden.

Neues Service Center

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. Die Dienstleistungen und die Kostenstruktur müssen weiter optimiert werden.

Herausforderungen

Die Herausforderungen auf dem Areal betreffen folgende Handlungsfelder:

- Fehlende Flächen für den Güterumschlag und zur weiteren Effizienzsteigerungen
- Warenverfügbarkeit kann aufgrund fehlender Kapazitäten trotz vorhandenem Warenbestand nicht immer gewährleistet werden
- Fehlende PKW Parkplätze für Belegschaft und Besucher in Spitzenzeiten
- Bereiche Service Center und Logistik sind verzettelt, damit verbundene Warenflüsse sind kostenintensiv und optimierungsbedürftig
- Erhöhtes Unfallrisiko durch enge Platzverhältnisse innerhalb der Gebäude und durch zahlreiche Kreuzungen von LKW, PKW und Logistikfahrzeugen im Aussenbereich
- Ein Teil der bestehenden Gebäude sind sanierungsbedürftig
- Bestehende Provisorien / zweckentfremdete Nutzung von Räumen
- Erhöhte Lärmbelästigung der Nachbarn aufgrund ineffizienter Abläufe
- Bedarf an Räumlichkeiten für Service- und Reparaturzentrum
- Fehlende / zu kleine Sozialräume für Belegschaft

1.3 Projektbeschrieb: Betriebliche Erweiterung

Variantenprüfung

Die Landi Schweiz AG prüfte verschiedene Handlungsmöglichkeiten und Optimierungsvarianten, um auf die anstehenden Herausforderungen reagieren zu können. Für die Entwicklung der Varianten wurden folgende Grundsätze beachtet:

- Verdichtetes Bauen
- Keine zusätzlichen Produkte/Warenströme nach Dotzigen verlagern
- Bestehende Warenströme optimieren
- PKW Plätze in Gebäude integrieren (Tiefgarage oder Parkdeck)
- Entlastung der Schulriedstrasse vom LKW Schwerverkehr

Es wurden drei Varianten geprüft. Die gewählte Variante präsentiert sich wie folgt:

Kurzbeschrieb Variante

Die Gebäude im östlichen Teil (A) und im Westen (B) werden wie bisher für Verwaltung und Logistik (Hochregallager und Kommissionierung) genutzt. Die benötigte Betriebserweiterung, insbesondere für das angestrebte Service Center, erfolgt in westlicher Richtung (C) im Bereich der heutigen LKW Parkfläche und knüpft an die bestehenden Gebäude (B) an. Die LKW-Parkierung wird, räumlich anschliessend an die geplante Betriebserweiterung, nach Westen verschoben (D). Eine hohe Nutzungsichte soll durch mehrgeschossige Bauweise und die Installation von Hochregallagern erreicht werden. Ebenso werden im Rahmen der Umstrukturierung im Bereich A die baupolizeilichen Rahmenbedingungen ausgenutzt und damit das zulässige Nutzungspotential voll ausgeschöpft.

*Projektidee
Nutzungskonzept*



Abb. 2

Projektidee Nutzungskonzept (Quelle: Landi Schweiz AG)

*Flächenbeanspruchung
für Neueinzonung*

Die geplante Erweiterung bedingt in Büetigen eine Neueinzonung von ca. 1.5 Hektaren und damit eine Erweiterung des UeO-Perimeters. Davon wird knapp eine Hektare als befestigte Fläche ausgestaltet (Verschiebung LKW-Parkplatz). Die Verschiebung des LKW-Parkplatzes ermöglicht die beabsichtigte bauliche Erweiterung innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters. Die restlichen gut 5'000 m² dienen als Flächen für ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen (EAM). Zudem werden innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters zusätzlich auf rund 1'300 m² neue Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen geschaffen. Ein Teil der Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen dient zudem der Entwässerung der baulichen Erweiterung sowie des LKW-Parkplatzes. Mit dem Parkplatz und den bodenverändernden Massnahmen zur Entwässerung (Versickerungsflächen, Böschung zum Parkplatz) werden innerhalb der Erweiterung des UeO-Perimeters gut 11'000 m² kompensationspflichtige Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht. Die übrigen Flächen von rund 4'000 m² für Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen werden so umgestaltet, dass deren Funktion als FFF weitererhalten werden kann.

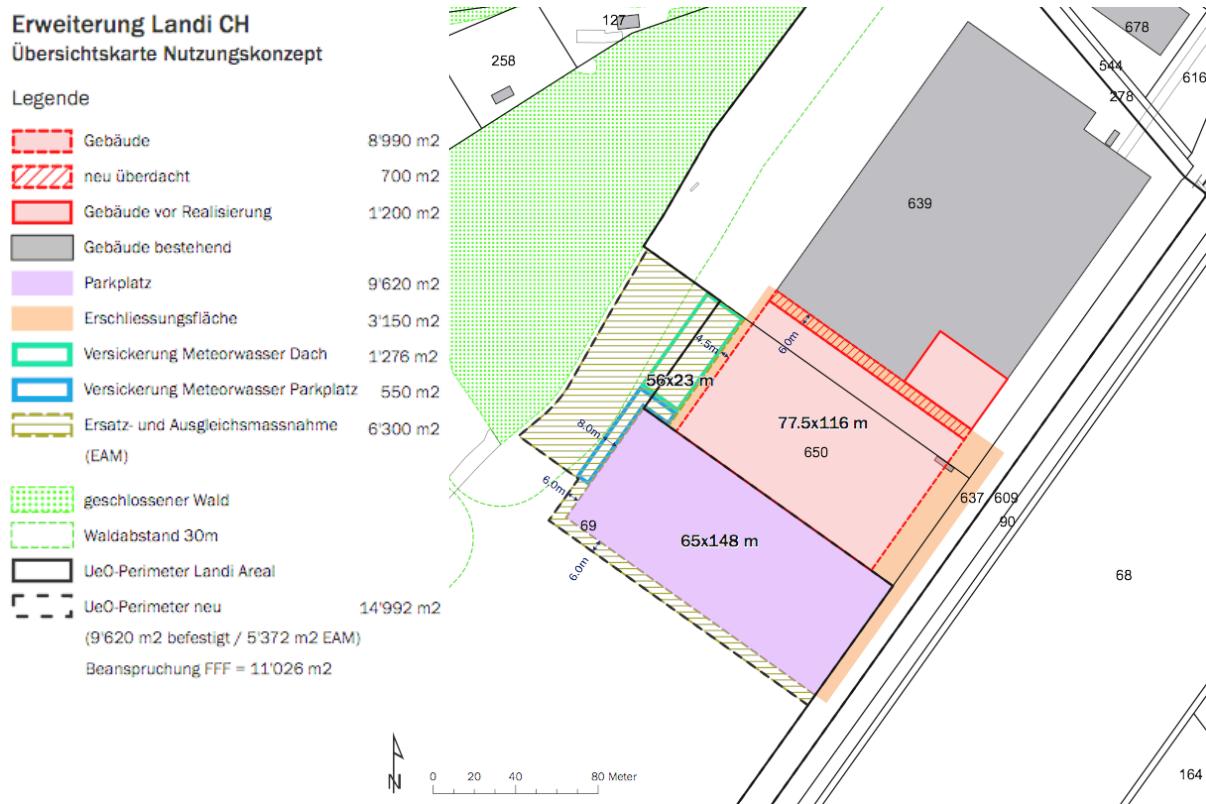


Abb. 3 Übersichtskarte Nutzungskonzept, BHP Raumplan

Eckdaten bauliche Erweiterung

Die bauliche Erweiterung erfolgt auf einer Fläche von ca. 9'000 m² im bereits eingezonten Bereich innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters. Der Bereich wird heute als Parkierungsanlage für LKW genutzt. Getrennt durch einen überdachten Flucht- und Rettungsweg erfolgt die bauliche Erweiterung in der Flucht des bestehenden Logistikgebäudes. Die Höhe der baulichen Erweiterung wird auf die bestehende Höhe des angrenzenden Logistikgebäudes abgestimmt.

1.4 Ziele der betrieblichen Erweiterung

Übergeordnete Logistikstrategie Landi CH

In der übergeordneten Strategie stellt das vorliegende Projekt den letzten Erweiterungsschritt am Standort Dotzigen / Büetigen dar. Die bis anhin weiteren angedachten Ausbauschritte wären nur realisierbar gewesen im Zusammenhang mit einem Vollausbau des Autobahnanschlusses Studen. Da dieser Ausbau aktuell nicht mehr geplant ist, hat sich die Landi Schweiz AG zur strategischen Entwicklung der Logistikachse 2 in Lahr (Süddeutschland) entschieden, welche inzwischen bereits etwa 75% des Lagervolumens von Dotzigen entspricht. Dabei soll die neue 2. Logistikachse in Lahr das geplante logistische Wachstum auffangen. Der Ausbau in Dotzigen dient in erster Linie dazu, die bereits heute bestehenden Bedürfnisse abzudecken.

Ziele

Folgende betrieblichen Ziele sollen mit der Erweiterung verfolgt werden:

- Erweiterung und Optimierung des Service Center (Abwicklung von Reparatur- und Serviceaufträgen von Konsumenten, sowie Bearbeitung von Ersatzteilaufträgen)
- Ausbau der logistischen Umschlags- und Lagerflächen für bestehendes Warenvolumen zur Effizienzsteigerung
- Sicherstellung einer 100% Warenverfügbarkeit
- Entflechtung der Verkehrsströme im Werkverkehr (Effizienzsteigerung und Verminderung des Unfallrisiko)
- Anpassung der Sozialräume an die Belegschaftsgrösse
- Optimierung der Lärmemissionen gegenüber dem Wohnquartier, Anpassung an heutige Bedürfnisse (Entsorgungslogistik)
- Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, vor allem im Bereich Service Center, Dienstleistungsaufgaben und Gebindelogistik

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Bedingungen für eine Neueinzonung

Für eine Neueinzonung von Arbeitszonen in Büetigen müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehören der Nachweis Baulandbedarf Arbeiten gemäss kantonalem Richtplan sowie die Berücksichtigung der Grundsätze der Arbeitszonenbewirtschaftung und der Bedingungen zur Beanspruchung von Kulturland und FFF gemäss Baugesetz resp. Bauverordnung.

2.1.1 Baulandbedarf Arbeiten / Arbeitszonenbewirtschaftung

Kantonaler Richtplan

Gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans hat sich die Grösse der Arbeitszonen ausserhalb der als ESP, SAZ und regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss RGSK festgelegten Standorte am lokalen Bedarf und den Bedürfnissen der bereits ansässigen Betriebe zu orientieren. Die Gemeinden haben die Einzonungen gestützt auf die Kriterien zur Standortbestimmung und Dimensionierung der Arbeitszonen von lokalem Charakter zu begründen.

Merkblatt ABZ

Im Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung AZB des Kantons Bern werden Grundsätze, Hilfsmittel und das Vorgehen bei Einzonungen von Arbeitszonen beschrieben. Neueingezont werden rund 1.5 Hektare. Dabei wird das Firmengelände von ca. 10 Hektare auf ca. 11 Hektare erweitert sowie 0.5 Hektare zusätzliche ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen erstellt. Damit ist das Vorhaben gemäss Merkblatt als Einzonung von lokaler Bedeutung einzustufen, welche einem bestehenden Betrieb eine massvolle Erweiterung ermöglicht.

2.1.2 Schutz von Kulturland und Fruchfolgeflächen

Kantonales Baugesetz

Die Beanspruchung von Kulturland unterliegt der kantonalen Baugesetzgebung. Demnach darf Kulturland nur eingezont werden, wenn der verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht erreicht werden kann und wenn das Siedlungsgebiet kompakt und die Bauten flächensparend angeordnet werden, eine besonders hohe Nutzungsdichte erreicht wird und eine gute ÖV-Erschliessung sichergestellt ist.

Hohe Nutzungsdichte: Art. 11c Abs. 5

Gemäss Artikel 11c Abs. 5 der Bauverordnung (BauV) muss für die Einzung von Arbeitszonen eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden.

Erschliessungsgütekla- sche: Art. 11d Abs. 2

Weiter schreibt Artikel 11d Abs. 2 für Arbeitszonen > 0,5 ha mindestens eine Erschliessungsgüteklaasse D vor. Das geplante Erweiterungsgebiet der Landi Schweiz AG ist der ÖV-Erschliessungsgüteklaasse E zugewiesen, wobei der Haupteingang des Standortes Dotzigen eine ÖV-Erschliessungsgüteklaasse D aufweist (vgl. Abb. 4).

- ÖV-Güteklaasse A
- ÖV-Güteklaasse B
- ÖV-Güteklaasse C
- ÖV-Güteklaasse D
- ÖV-Güteklaasse E
- ÖV-Güteklaasse F

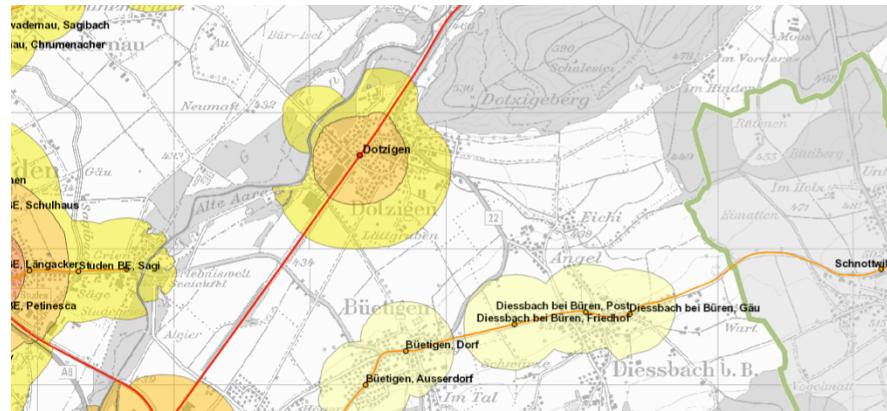


Abb. 4 Erschliessungsgüteklaasse (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Fruchfolgeflächen

Sämtliche Flächen des potenziellen Erweiterungsgebietes sind als Fruchfolgeflächen (FFF) eingestuft (vgl. Abb. 5). Zusätzlich zu den Vorgaben für die Beanspruchung von Kulturland muss aus Sicht des Kantons ein wichtiges Ziel vorliegen, welches ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1 RPV). Ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel (sog. kantonales Interesse) lässt sich aus Art. 11f Abs. 1 d BauV ableiten, in welchem Einzonungen für eine massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe explizit aufgeführt werden. Neben dem kantonalen Interesse sind gemäss Art. 8b Abs. 4 des BauG die beanspruchten FFF zusätzlich noch zu kompensieren. Dies kann durch Auszonungen, die Aufwertung gleichwertiger Flächen oder die Erhebung bisher nicht inventarisierte FFF geschehen.



Abb. 5 Fruchtfolgeflächen (orange Schraffur) (Quelle: Geoportal Kanton Bern).

2.1.3 Voranfrage ans AGR

Um frühzeitig abzuklären, ob die Grundvoraussetzungen für eine Einzonung bzw. eine betriebliche Erweiterung erfüllt sind, wurde mittels Voranfrage vom 8. Februar 2019 mit dem AGR Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 26. März 2019 sowie einer Mail vom 24. Juni 2019 nahm das AGR Stellung zur eingereichten Voranfrage. Bezuglich der Erfüllung der Einzonungsbedingungen äusserte sich das AGR darin wie folgt:

- Arbeitszonenbewirtschaftung AZB: Das bestehende Firmengelände wird von ca. 10 ha auf ca. 11 ha (ohne Flächen für ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen) erweitert. Damit handelt es sich um eine Erweiterung von untergeordneter Bedeutung und daher im Rahmen der AZB um eine Einzonung von lokaler Bedeutung.
- Fruchtfolgefläche FFF: Da es sich um die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für einen bestehenden Betrieb handelt, kann bezüglich FFF davon ausgegangen werden, dass es sich gemäss Art. 11f Abs. 1 lit. d BauV um ein aus Sicht Kanton wichtiges Ziel handelt und die Einzonung von FFF möglich ist. Es sind die entsprechenden Nachweise gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» zu erbringen. Insbesondere ist eine gleichwertige Kompensationsfläche sicherzustellen. Zum Zeitpunkt der Einzonungen muss gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. c des Raumplanungsgesetzes RPG die Verfügbarkeit der betroffenen Fläche rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Im Erläuterungsbericht ist auszuführen, wie die Gemeinde die Verfügbarkeit sicherstellen will.
- Optimale Nutzung: Auch die Anforderung an eine optimale Nutzung bei der Einzonung von Kulturland für Arbeitszonen gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV sind mit dem in der Voranfrage dargelegten Projekt zu erfüllen. Die Umsetzung einer besonders hohen Nutzungsdichte ist in der Nutzungsplanung in geeigneter Weise festzulegen.

- **Erschliessungsgütekasse EGK:** Da eine Fläche von mehr als einer ha eingezont werden soll, gilt gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV eine EGK D als Grundvoraussetzung. Der Betriebsstandort weist grundsätzlich die EGK D auf, nicht aber im Bereich der Einzonung. In Ausnahmefällen, wie hier vorliegend, kann bei Einzonungen von lokaler Bedeutung für bestehende Betriebsstandorten mit bereits ausreichender EKG die Erschliessungsvoraussetzungen auch mit einem Mobilitätskonzept erreicht werden. Voraussetzung dazu ist, dass alle anderen Einzonungsvoraussetzungen (insbesondere optimale Nutzung) erfüllt werden, der bestehende Betriebsstandort (Haupteingang) eine ausreichende EGK aufweist und es sich gemäss AZB um eine Einzonung von lokaler Bedeutung handelt sowie das Mobilitätskonzept den fachlichen Anforderungen des AöV gerecht wird.

2.2 Umsetzung der BMBV

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2020 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen.

UeO „Landi Areal“ nicht BMBV-konform

Auf die gesamthafte Anpassung der Überbauungsordnung an die BMBV wurde verzichtet. Die bestehende UeO «Landi Areal» erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Dotzigen und Büetigen. Es wurde darauf geachtet, dass die neuen Bestimmungen für sich eigenständig sind und auf dem Gemeindegebiet von Dotzigen keine Auswirkungen entfalten. Eine grundlegende Überarbeitung der Überbauungsordnung unter Einbezug der Gemeinde Dotzigen wurde als unverhältnismässig erachtet. Wo Änderungen an der UeO «Landi Areal» vorgenommen wurden, erfolgten diese in Übereinstimmung mit der BMBV.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

UVP-Pflicht

Gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind Güterumschlagsplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m² oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m³ UVP-Pflichtig. Der UVP unterliegen Änderungen bestehender UVP-pflichtiger Anlagen, wenn sie wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betreffen und über die Änderung im gleichen Verfahren entschieden wird, das massgeblich wäre, würde die Anlage neu gebaut (Art. 2 Abs. 1 Bst. a und b UVPV). Für das Vorhaben gilt damit die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Form und Ausmass der UVP-Berichterstattung

Grundsätzlich ist die UVP so früh wie möglich durchzuführen (Art. 5. Abs. 3 UVPV). Erlaubt die Überbauungsordnung die Durchführung einer UVP aufgrund eines zu wenig hohen Detaillierungsgrades nicht, ist die UVP im

Baubewilligungsverfahren vorzunehmen (Art. 4 KUPV). Ob auf der Stufe der UeO eine Hauptuntersuchung möglich ist, hängt daher davon ab, wie der Detaillierungsgrad des aktuellen Planungsstandes aussieht.

Der Detaillierungsgrad des aktuellen Planungsstands ist nicht ausreichend, um im Rahmen der vorliegenden Voruntersuchung die Umweltauswirkungen und Umweltschutzmassnahmen für alle Umweltbereiche abschliessend ermitteln zu können. In Absprache mit dem Amt für Gemeinden (AGR) und Raumordnung und dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) wurde nachfolgendes Vorgehen beschlossen:

Für die Änderung der UeO wird im Rahmen der Vorprüfung ein Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV sowie eine Voruntersuchung mit Pflichtenheft erstellt. Für die einzelnen Umweltbereiche, welche im Rahmen der Nutzungsplanung detaillierter behandelt werden können, werden die notwendigen Fachgutachten erstellt. Diese sind in den vorliegenden Erläuterungsbericht nach Art. 47 eingearbeitet (vgl. 5.4) und werden im beigelegten Umweltverträglichkeitsbericht genauer ausgeführt. Das AUE und damit die Fachämter werden vom AGR mit der Voruntersuchung in die Vorprüfung miteinbezogen. Die Voruntersuchung mit Pflichtenheft enthält für die Umweltthemen, welche im Rahmen der UeO mit Fachgutachten abgehandelt werden, die Aufforderung für die entsprechende Fachstelle, sich zu den dargelegten Auswirkungen konkret zu äussern. Es ist vorgesehen, die dargelegten Auswirkungen auf die vertieft untersuchten Umweltbereiche im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren in die UVP-Hauptuntersuchung zu übernehmen.

Weder der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV noch der beigelegte Umweltverträglichkeitsbericht stellen den Umweltverträglichkeitsbericht zur Hauptuntersuchung dar. Diese erfolgt im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.

2.4 Baurechtliche Grundordnung

Die bestehende UeO «Landi Areal» erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Dotzigen und Büetigen. Beide Ortsplanungen werden derzeit überarbeitet (Stand: Genehmigung). Die betriebliche Erweiterung tangiert aber einzig das Gemeindegebiet von Büetigen.

Neue baurechtliche Grundordnung Gemeinde Büetigen

Zonenplan Siedlung

Auf Boden der Gemeinde Büetigen liegt das Landi Areal gemäss neuem Zonenplan Siedlung innerhalb der rechtskräftigen Überbauungsordnung «Landi Areal». Das für die betriebliche Erweiterung vorgesehene Land auf der Parzelle Nr. 69 befindet sich innerhalb der Landwirtschaftszone.

Uferschutzplan

Teile der rechtskräftigen Überbauungsordnung liegen innerhalb der Uferschutzzone und überschneiden den Wirkungsbereich des kommunalen Uferschutzplans.

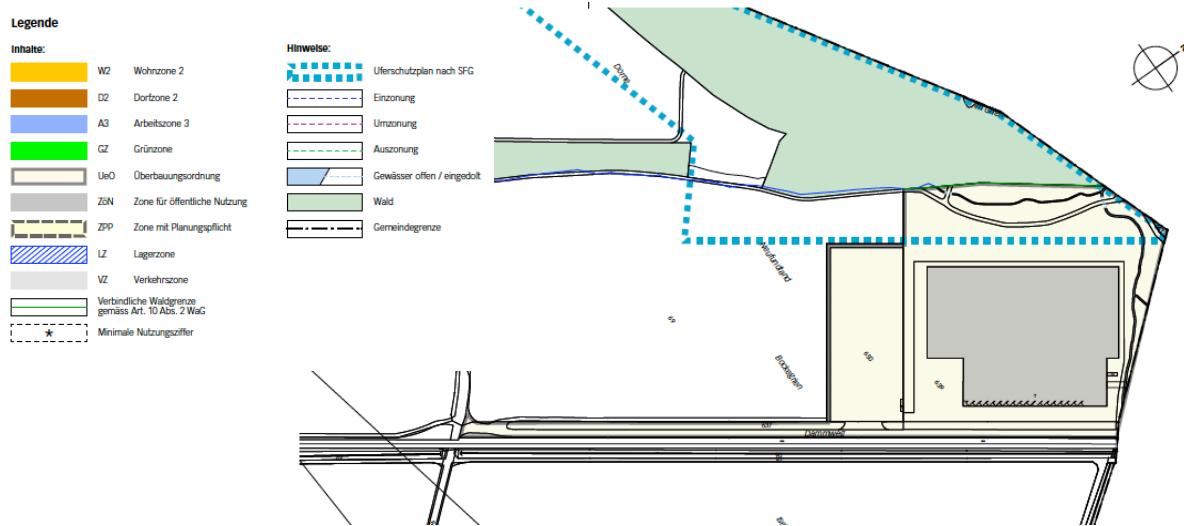


Abb. 6 Ausschnitt «UeO Landi Dotzigen» aus neuem Zonenplan der Gemeinde Büetigen

Zonenplan Landschaft

Im neuen Zonenplan Landschaft liegt in einem Abstand zum Perimeter der Überbauungsordnung ein Landschaftsschongebiet. Die Landschaftsschongebiete bezeichnen die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. Die geschützte Uferbestockung im Verlauf des Baches entlang des Bahndamms südöstlich der Bahnlinie findet sich ebenfalls im neuen Zonenplan Landschaft. Ebenfalls geschützt ist die mehrere hundert Meter lange Reihe ausgewachsener Säulenpappeln, welche den Büetigenbach südöstlich der Querung mit dem Bahntrassee begleitet. Entlang der Er-schliessungstrasse Dammweg liegt zudem eine Hecke mit Krautsaum, welche nicht im Zonenplan Landschaft aufgenommen ist.

Teilweise direkt angrenzend an den UeO-Perimeter liegt mit der alten Aare zudem ein Schutzgebiet in unmittelbarer Umgebung zum Areal. Das wertvolle Landschafts- und Naturdenkmal ist sowohl auf Bundesebene sowie kantonaler Ebene als Schutzgebiet aufgenommen (BLN-Objekts 1302 «Alte Aare – Alte Zihl», Auengebiets von nationaler Bedeutung Nr. 48 «Alte Aare: Lyss-Dotzigen», Kantonales Naturschutzgebiet).



Abb. 7 Ausschnitt neuer Zonenplan Landschaft der Gemeinde Büetigen

2.5 Rechtskräftige Überbauungsordnung «Landi Areal»

UeO «Landi Areal»

Die Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes wurde am 8. bzw. 15. Dezember 2003 von den Einwohnergemeinden Dotzigen und Büetigen beschlossen und am 19. August 2004 durch das AGR genehmigt. Im Jahr 2013 wurden einige Änderungen an der Überbauungsordnung vorgenommen, um eine Parkierungsanlage für Lastwagen zu ermöglichen. Diese Änderung wurde am 14. März 2014 vom AGR genehmigt.

Zweck der UeO

Die Überbauungsordnung 'Landi Areal' bezweckt:

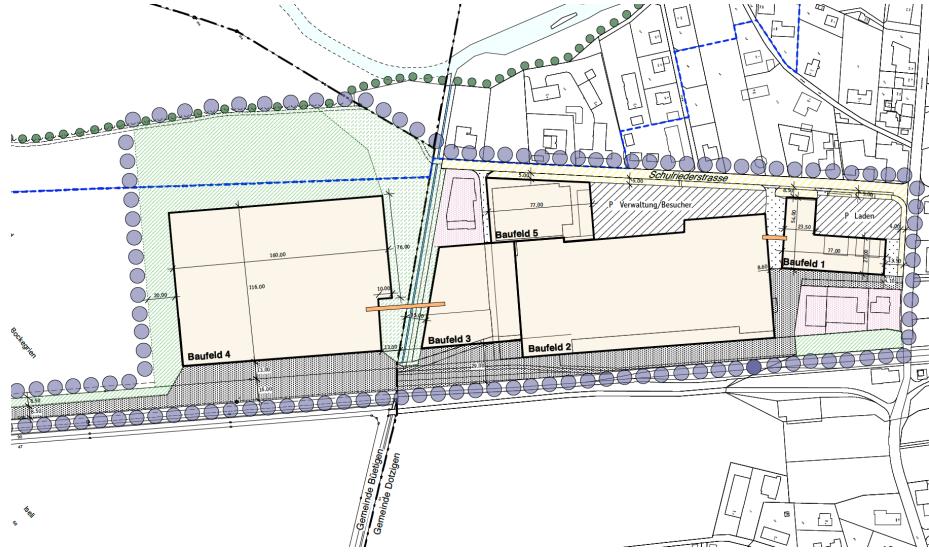
- die Betriebserweiterung der Landi Schweiz AG, insbesondere für Verwaltung, Laden und Lager
- die Erstellung einer neuen Erschliessungsachse für den Anlieferungsverkehr zur Entlastung der Bahnhofstrasse und der Schulriederstrasse in der Gemeinde Dotzigen
- die Regelung der übrigen öffentlichen Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser, Elektrizität)
- die Sicherung der notwendigen Flächen für die Parkierung
- die Dimensionierung und Gestaltung der Neubauten sowie der Übergangsbereiche zu den angrenzenden Nutzungen
- den Schutz der wertvollen Lebensräume sowie die Sicherung der Flächen für die notwendigen ökologischen Ersatzmassnahmen
- die Sicherstellung der fachgerechten und nachhaltigen Pflege der naturnahen Flächen

Inhalte der UeO

Die Überbauungsordnung «Landi Areal» beinhaltet die Überbauungsvorschriften und den Überbauungsplan. Letzterer legt u.a. die Baufelder 1 bis 5 für Hauptgebäude, die Erschliessung und Parkierung, die extensiv zu bewirtschaftenden Flächen und den Bereich für die Aufwertungsmassnahmen

Bütigenbach fest (vgl. Abb. 8). In den Überbauungsvorschriften sind u.a. die zulässige Art der Nutzung, die zulässigen baupolizeilichen Masse, gestalterische Vorgaben zur Bau-, Dach- und Umgebungsgestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie Massnahmen zum Schutz der Umwelt festgelegt. Im Anhang 1 - 4 der Überbauungsvorschriften werden die Bestimmungen bezüglich der Gebäudegestaltung (Baufeld 4), der Gestaltung der Schulriederstrasse sowie der ökologischen Aufwertungsmassnahmen weiter präzisiert.

Legende	
Festlegungen	
Perimeter UeO	
Baufelder 1 - 5	
Allgemeine Gewerbe Nutzung / Gewerbezone A gemäss Art. 38 BauR Gemeinde Dotzigen	
Achse der Passerellen	
Gestaltungsbereich Schulriederstrasse	
Bereich für die Erschliessungsstrasse und Parkierungsanlagen für den Betrieb	
Private Zufahrt	
Parkierungsanlage	
Aufwertungsmassnahmen Büetigenbach	
Extensiv bewirtschaftete Fläche / z.T. mit Gestaltungsmassnahmen	
Hinweise	
Gemeindegrenze	
Bütigenbach	
Alte Aare	
Perimeter Auengebiet von nationaler Bedeutung	
Perimeter Uferschutzpläne	



Schutzziele	Neben dem Schutz des zusammenhängenden Altwassersystems mit Fluss, Auen, Flachmoren, Wald und Amphibienlaichgebieten inklusive deren Bedeutung als Lebensräume für Flora und Fauna beabsichtigt das BLN-Gebiet zudem den Erhalt der angrenzenden offenen Bereiche als landschaftliche und ökologische Pufferzonen.
Perimeter Auengebiet	Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung Im Bereich der Überbauungsordnung «Landi Schweiz» verläuft der Perimeter des Auengebietes von nationaler Bedeutung Nr. 48 «Alte Aare: Lyss-Dotzigen» praktisch deckungsgleich mit der Abgrenzung des BLN-Gebiets.
Schutzziele	Gemäss Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung sollen die Objekte ungeschmälert erhalten werden, insbesondere der Erhalt und die Förderung der auentypischen Tier- und Pflanzenwelt, des natürlichen Gewässer- und Geschiebehaushalts und der geomorphologischen Eigenart.
Ortsbild von lokaler Bedeutung	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS Dotzigen ist nicht als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst. Für Dotzigen liegt eine Einstufung als Dorf von lokaler Bedeutung vor (Aufnahme 1980). Das Planungsvorhaben liegt ausserhalb des dargestellten ISOS-Perimeters. Im vom ISOS-Perimeter erfassten angrenzenden Bereich ist das Inventar nicht mehr aktuell.
Kantonales Natur- schutzgebiet	Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 043 «Auengebiet Alte Aare» Die Bundesinventare von nationaler Bedeutung finden mit dem kantonalen Schutzgebiet ihre Entsprechung auf kantonaler Ebene. Mit kantonalem Schutzbeschluss mit Karte und dazugehörigen Vorschriften wurde das «Auengebiet Alte Aare» unter Schutz gestellt.
RGSK: Landschaftsschutzgebiet B	Regionaler Richtplan In erheblichem Abstand westlich zum Perimeter der Überbauungsordnung liegt gemäss regionalem Richtplan RGSK Biel – Seeland 2. Generation (31. März 2017 vom Kanton genehmigt) ein Landschaftsschutzgebiet B. Ziel der Landschaftsschutzgebiete ist es, die für die Gliederung und das Gesamtbild der Region wichtigen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Vielfalt und ihrer räumlichen Integrität zu erhalten und zu stärken.

3. Planungsziele

Revision der Überbauungsordnung

Für das Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die, in Kapitel 1.3 geschilderte, beabsichtigte betriebliche Erweiterung geschaffen werden. Dies bedingt eine Anpassung der rechtskräftigen Überbauungsordnung «Landi Areal». Folgende Planungsziele werden mit der Änderung der Überbauungsordnung verfolgt:

- Bauliche Betriebserweiterung der Landi Schweiz AG
- Umsetzung einer besonders hohen Nutzungsdichte
- verträgliche Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Schutz der wertvollen Lebensräume sowie Sicherung der Flächen für die notwendigen ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen

4. Änderung der Überbauungsordnung «Landi Areal»

4.1 Allgemein

Die Änderungen der bestehenden Überbauungsordnung «Landi Areal» werden nachfolgend erläutert. Abgesehen von den unten ausgeführten Änderungen bleiben Aufbau, Inhalt und Form der Überbauungsordnung unverändert.

4.2 Überbauungsplan

Erweiterung Wirkungsbereich UeO

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird in Richtung der offenen Landschaft und Wald um ca. 1.5 Hektaren erweitert.

Neuer Baubereich Service Center

Um die beabsichtigte bauliche Erweiterung zu ermöglichen, wird im Überbauungsplan direkt anschliessend an das bestehende Baufeld 4 in Richtung Südwesten (heutiger Bereich «Parkierungsanlage für Lastwagen») ein neuer Baubereich Service Center festgelegt.

Verschiebung Bereich «Parkierungsanlage für Lastwagen»

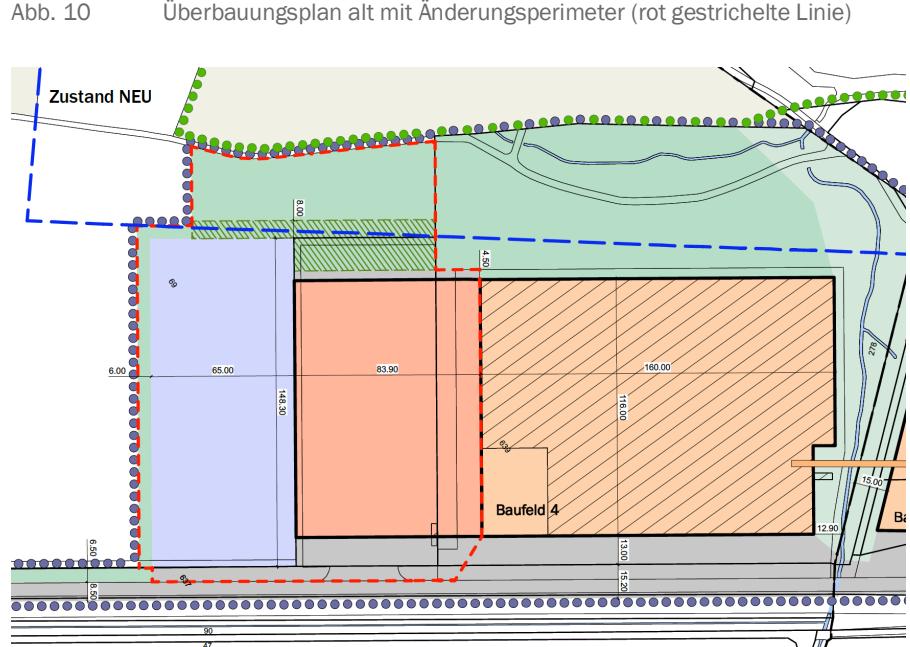
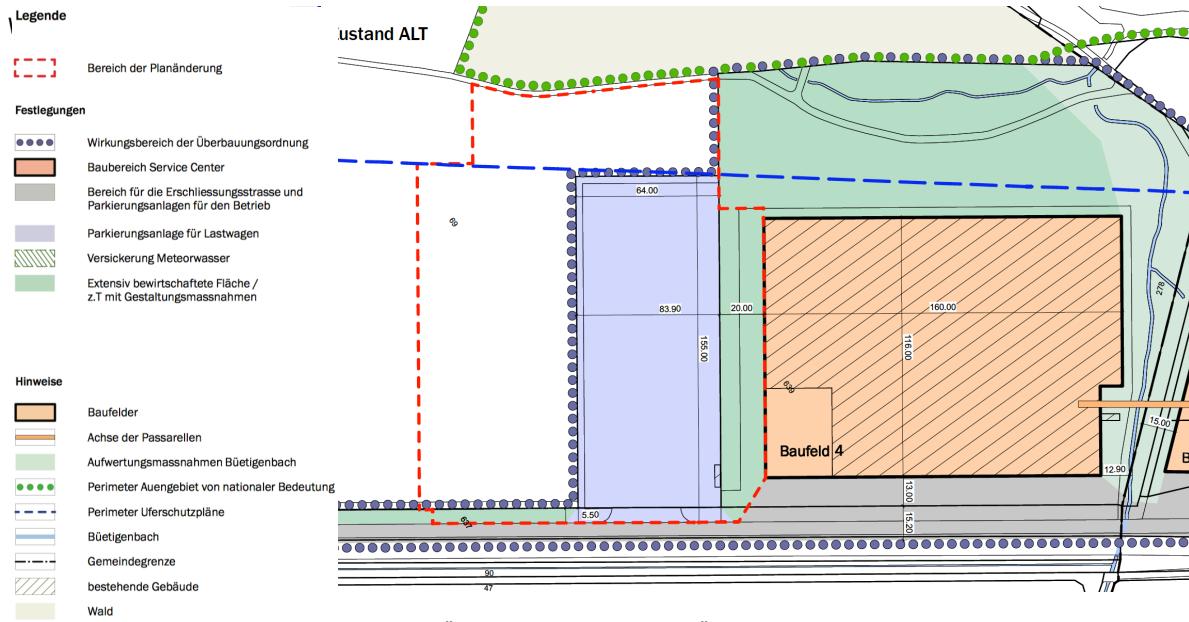
Um die für die betriebliche Erweiterung notwendige Fläche freizuspielen, wird der bestehende Bereich «Parkierungsanlage für Lastwagen» in gleichbleibender Dimensionierung ebenfalls in Richtung Südwesten (heute landwirtschaftlich genutzte Fläche) verschoben.

Extensiv bewirtschaftete Fläche mit Gestaltungsmassnahmen

Ausgenommen der Fläche «Parkierungsanlagen für Lastwagen» (9'600 m²) dienen alle neu in den Wirkungsbereich der UeO aufgenommenen Flächen dem ökologischen Ausgleich (5'400 m²). Innerhalb des bestehenden UeO-Perimeters werden weitere Flächen für den ökologischen Ausgleich festgelegt (900 m²).

Versickerung Meteorwasser

Teile der Flächen für ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen dienen gleichzeitig der Versickerung von Meteorwassers aufgrund der Dachflächen des Neubaus und den versiegelten Flächen der LKW-Parkierungsanlage. Diese Flächen sind im Überbauungsplan speziell bezeichnet.



4.3 Überbauungsvorschriften

Nutzung und Gebäude- dimensionierung

Art. 5

Art. 5 der UeO-Vorschriften wird mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt. Darin ist die Art und das Mass der Nutzung für den neuen Baubereich Service Center geregelt. Die Höhe der Gebäude ist auf die angrenzenden Gebäude im Baufeld 4 abzustimmen. Die Gebäude im Service Center dürfen die Höhenkote max. 447.00 m ü. M. nicht überschreiten (bzw. die angrenzenden Gebäude im Baufeld 4 nicht überragen). Die Höhe der Gebäude ist durch mehrgeschossige Bauweise oder mittels Hochregallager auszunutzen.

Baugestaltung Art. 6

Zur Festlegung der Baugestaltung im neuen Baubereich Service Center wird der bestehende Art. 6 der UeO-Vorschriften mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt. Die Gebäude im Baubereich Service Center sollen gemeinsam mit

den Gebäuden auf Baufeld 4 eine bauliche und architektonische Einheit bilden. Die Bestimmungen zur Baugestaltung auf Baufeld 4 werden für den Baubereich Service Center entsprechend übernommen.

Entwässerung

Art. 16

Die notwendigen Flächen zur Sicherstellung der Entwässerung des neuen Service Center sowie der Parkierungsanlage werden mittels Festlegung im Überbauungsplan und den Bestimmungen in Art. 16 gesichert.

Hochwasserschutz

Art. 17

Wie für Baufeld 4 ist zum Hochwasserschutz das Gelände im Baubereich Service Center bis auf eine auf Kote von 432.20 m ü. M. überflutungssicher auszugestalten. Art. 16 Abs. 1 der Vorschriften wird entsprechend ergänzt.

Ökologischer Ausgleich

Art. 18

Art. 18 der UeO-Vorschriften regelt den ökologischen Ausgleich. Die Auflistung der Flächen, welche dem ökologischen Ausgleich dienen, wird ergänzt. Hinzu kommt ein zweiter Übergangsbereich zwischen der künftigen Erweiterung der Anlage und dem Auenwald. Der bisher nur teilweise umgesetzte Verbindungsstreifen zwischen Bahn und Auenwald wird aufgrund der Erweiterung der Anlage aufgehoben und südwestlich entlang der verschobenen Parkierungsanlage für LKW realisiert. Der Ersatz des Verbindungsstreifens Bahn/Auenwald sowie die Realisation des neuen Übergangsbereichs zum Auenwald sind bis zur Fertigstellung des neuen Service Centers umzusetzen und ihrer Bestimmung nach zu nutzen.

Bedingte Einzonung

Art. 20^{bis}

Zur rechtlichen Sicherung der Verfügbarkeit des neuen Baulandes wird in einem neuen Art. 20^{bis} die «bedingte Einzonung» nach Art. 126c des kantonalen Baugesetzes festgelegt (vgl. Kap. 5.3.3).

4.4 Anhang Überbauungsvorschriften

Anhang 3

Richtskizze öko. Aufwertungsmassnahmen

Die Gestaltung und Nutzung der ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen richtet sich nach der Richtskizze im Anhang 3 der Überbauungsvorschriften. Die Richtskizze wurde überarbeitet und entsprechend den zusätzlichen ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen ergänzt.

Anhang 4

Etappierung öko. Aufwertungsmassnahmen

Die Etappierung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen ist im Anhang 4 geregelt. Der Plan wird mit einer dritten Realisierungsstufe (neuer Übergangsbereich, Verschiebung Verbindungsstreifen) ergänzt.

5. Planerische Beurteilung und Würdigung

5.1 Übergeordnetes Recht

*Raumplanungsgesetz,
kantonales Baugesetz
und BMBV*

Bei der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung Landi Areal handelt es sich um den Erlass einer Bauzone nach Artikel 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetztes. Die damit verbundene Einzonung berücksichtigen die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes. Zudem entsprechen die neuen Bestimmungen in den UeO-Vorschriften den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Heckenfläche
Die bestehende Heckenfläche entlang der Erschliessungsstrasse am südwestlichen Rand der neu in den UeO Perimeter aufzunehmenden Fläche ist dem NHG-Schutz (Art. 18 Abs. 1 bis und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966) unterstellt. Die für die Verschiebung des LKW-Parkplatzes beanspruchte Heckenfläche wird gleichwertig ersetzt und die entsprechende Rodungsbewilligung beantragt.

5.2 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

5.2.1 Bund

Bundesinventar
Mit dem BLN-Objekt 1302 «Alte Aare -Alte Zihl» und dem Auengebiet von nationaler Bedeutung Nr. 48 «Alte Aare: Lyss-Dotzigen» liegen zwei nationale Inventare in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Diese sind vom Erweiterungsvorhaben aber nicht betroffen. Mit dem neuen Übergangsbereich wird zum Auenwald hin ein Pufferfläche geschaffen und gestaltet.

5.2.2 Kanton

Kantonales Naturschutzgebiet
Das den Bundesinventaren entsprechende kantonale Schutzgebiet ist durch das Erweiterungsvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Waldbaulinie
In Richtung Wald sind aufgrund des Erweiterungsvorhabens weder Bauten noch Anlagen vorgesehen. Der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m wird eingehalten.

Altlasten
Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern ist mit dem Ablagerungsstandort Deponie Bahndamm auf dem Areal ein belasteter Standort verzeichnet. Nach derzeitigem Projektstand soll diese Fläche durch das Erweiterungsvorhaben nicht tangiert werden.

5.2.3 Region

Landschaftsschutzgebiet
Gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-Seeland 2. Generation liegt in gebührendem Abstand zum Vorhaben ein Landschaftsschutzgebiet B. Dieses wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

5.2.4 Gemeinde

Uferschutzplan
Teilflächen der Erweiterung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung kommen innerhalb der Uferschutzzone zu liegen und überschneiden den Wirkungsbereich des kommunalen Uferschutzplans. Im Uferschutzplan finden sich aber keine raumrelevanten Aussagen, welche dem Planungsvorhaben auf den betroffenen Teilflächen entgegenstehen würden.

Landschaftsschongebiet
Das im neuen Zonenplan Landschaft (Stand: Genehmigung) bezeichnete Landschaftsschongebiet liegt ausserhalb des Projektperimeters. Die geschützte Uferbestockung im Verlauf des Baches entlang des Bahndamms südöstlich der Bahnlinie ist vom Planungsvorhaben nicht betroffen.

5.3 Beurteilung Einzonungsbedingungen

Der folgende Abschnitt zeigt die Beurteilung der einzelnen Bedingungen für die Einzonung in Büetigen. Hierbei sind sowohl die Voraussetzungen des Baulandbedarfes Arbeiten gemäss Kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_05) der Arbeitszonenbewirtschaftung, wie auch diejenigen zum Schutz von Kulturland und FFF massgebend. Die Erfüllung der Grundvoraussetzungen für die Erweiterung am Standort Büetigen / Dotzigen wird im Folgenden beschrieben und nachgewiesen.

5.3.1 Arbeitszonenbewirtschaftung und Baulandbedarf Arbeiten

Einzonungsbegehren von lokaler Bedeutung

Die lokale Bedeutung ist durch die Landi Schweiz AG als bedeutender Arbeitgeber gegeben. Die Landi Schweiz AG bietet der Bevölkerung der umliegenden Gemeinden viele lokale Arbeitsplätze für alle beruflichen Qualifikationsstufen.

Untergeordnete Bedeutung

Die Einzonung ist von untergeordneter Bedeutung. Dies zeigt sich im Vergleich verschiedener Kennzahlen des bestehenden Betriebes und der geplanten Erweiterung.

	Bisher	Neu	Total	Anteil
Grösse der Fläche in m ²	102'126 m ²	9'620 m ² *	111'746 m ²	9%
Investitionen in CHF	124 Mio.	27 Mio.	151 Mio.	18%
Anzahl Vollzeitstellen mit Arbeitsplatz in Dotzigen / Büetigen:	390	40	430	9%

*ohne EAM

Aktueller Bedarf des Betriebs

Die Erweiterung am bestehenden Standort ist aufgrund des betrieblichen Wachstums zwingend, wenn die Warenströme nicht auf mehrere Standorte verteilt werden sollen. Dies wäre in verschiedener Hinsicht nachteilig für die Umwelt und die AnwohnerInnen:

- Steigende Lärmbelastung
- Zunahme an Schadstoffemissionen
- Grössere Belastung durch Mehrverkehr

Es werden zurzeit mehrere Optimierungen (automatisches Lager, Hochregallager, Aufstockung bestehender Gebäude, Umstrukturierung) im Betrieb auf dem bereits bebauten Gelände durchgeführt und sind teilweise bereits umgesetzt. Eine Optimierung der bestehenden Anlage, um die notwendigen Flächen zur Erstellung eines Service Centers freizuspielen, ist nicht möglich.

Fläche grenzt an bestehenden Betrieb an

Die einzuzonende Fläche grenzt direkt an den bestehenden Betrieb an (vgl. Abb. 10 und Abb. 11).

5.3.2 Schutz von Kulturland und Fruchfolgefläche

Aus Sicht Kanton wichtiges Ziel

Gemäss Art. 11f Abs. 1 d BauV handelt es sich bei der beabsichtigten Einzonung für die Landi Schweiz AG um eine massvoll Erweiterung einer lokalen Arbeitszone für einen bereits seit Jahren bestehenden Betrieb und damit um ein aus Sicht Kanton wichtiges Ziel.

**Prüfung von
Standortalternativen**

Die Anlage ist aus folgenden Gründen standortgebunden:

- Müsste aus Platzgründen das Service Center aus Dotzigen verlagert werden, würden doppelt so viele Transporte anfallen. Die Umweltbelastung (Lärm, Luft, Verkehr) wie auch die Transportkosten würden ansteigen.
- Die Kombination der Produkte- und Reparaturlogistik hat eine erhöhte Auslastung der LKWs zur Folge. Eine Aufteilung auf mehrere Standorte würde neben einem erhöhtem Treibstoffverbrauch und einer Zunahme der Einzelfahrten auch zu einer Senkung der Auslastung der einzelnen Fahrzeuge führen.
- Die Effizienz ist in der Abwicklung und Bearbeitung von Aufträgen entscheidend. Eine Trennung der Warenströme würde zu komplizierteren und weniger effizienten Prozessen führen.

**Kompakte Anordnung
des Siedlungsgebietes**

Die Einzonung schliesst direkt an die bestehende Arbeitszone bzw. UeO Landi Areal (Bütigen/Dotzigen) an und erstreckt sich zwischen Bahndamm und Auenwald. Es wird keine neue Landschaftskammer erschlossen.

**Besonders hohe
Nutzungsdichte**

Auf dem bereits bebauten Gelände sind mehrere Optimierungen (automatisches Lager, Hochregallager, Aufstockung bestehender Gebäude, Umstrukturierung) im Betrieb hinsichtlich einer dichteren Nutzung vorgesehen oder teilweise bereits umgesetzt. Das Potential für weitere Optimierungen ist nahezu ausgeschöpft (vgl. Kap. 4).

Um die geforderte besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen, ist für die bauliche Erweiterung die max. zulässige Gesamthöhe durch mehrgeschossige Bauweise oder mittels Hochregallager voll auszunutzen. Eine entsprechende Regelung in den UeO-Vorschriften (Art. 5 Abs. 4) sichert die besonders hohe Nutzungsdichte im Rahmen der Nutzungsplanung.

Mit der betrieblichen Erweiterung bzw. der Änderung der UeO gibt es keine zusätzliche Fläche für oberirdische PKW-Parkplätze. Allfällige zusätzliche PKW-Parkplätze sind ausnahmslos gebäudeintern zu realisieren.

**Anforderung EGK für
Neueinzonung von
Arbeitsgebieten > 0.5ha**

Das Gebiet für die Betriebserweiterung weist eine Erschliessungsgütekasse (EGK) E auf (vgl. Abb. 4). Der Haupteingang des Standortes Dotzigen der Landi Schweiz AG weist eine EGK D auf. Gemäss Beantwortung Voranfrage (vgl. Kap. 2.1.3) kann in Ausnahmefällen, wie hier vorliegend, bei Einzonungen von lokaler Bedeutung für bestehende Betriebsstandorte mit bereits ausreichender EKG die Erschliessungsvoraussetzungen auch mit einem Mobilitätskonzept erreicht werden. Die Landi Schweiz AG hat durch die Verkehrsplaner von rundum mobil ein entsprechendes Mobilitätskonzept für ihren Betrieb am Standort Dotzigen/Bütigen erarbeiten lassen. Die Ergebnisse und Massnahmen sind im Kapitel 5.4.7 zusammengefasst.

**Kompensation der
FFF möglich**

Gemäss BauG Art. 8 Abs. 4 besteht eine Kompensationspflicht für die beanspruchten FFF und die Kompensation ist vorgängig sicherzustellen (Auszonung, Aufwertung Kulturland, Erhebung bisher nicht inventarisierter Flächen).

Die Kompensation der FFF kann in der näheren Region durch Erhebung nicht inventarisierte Flächen in Bellmund sichergestellt werden. Die Kompensation der FFF wird im Kapitel 5.4.4 im Detail erläutert.

5.3.3 Rechtliche Sicherung der Verfügbarkeit

*Bedingte Einzonung
nach Art. 126c BauG*

Gemäss Artikel 15 Absatz 4 littera d) des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes kann Land nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dessen Verfügbarkeit auch rechtlich sichergestellt ist. Der Kanton Bern hat mit Revision des Baugesetzes von 2017 mehrere Instrumente zur rechtlichen Sicherung der Verfügbarkeit eingeführt (Art. 126b bis 126d BauG). Die Gemeinde hat sich aufgrund des spezifischen Vorhabens entschieden, die Verfügbarkeit mittels der «bedingten Einzonung» nach Art. 126c BauG sicherzustellen. Sollte wider Erwarten nicht innerhalb der Frist von 15 Jahren mit der Überbauung begonnen werden, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos erneut der Landwirtschaftszone zu.

5.3.4 Ausgleich von Planungsvorteilen

Mehrwertabgabe

Der Ausgleich von Planungsvorteilen aufgrund der Erweiterung der UeO richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (vgl. Art. 142 ff. BauG) sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde. Der Planungsmehrwert wird durch einen Experten berechnet und die Grundeigentümerschaft über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert. Nach Rechtskraft der Planung wird die Mehrwertabgabe durch die Gemeinde verfügt.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Umwelt

UVP-Pflicht

Für das Vorhaben besteht gemäss Umweltschutzgesetz bzw. dem Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung die UVP-Pflicht. Der Detaillierungsgrad des aktuellen Planungsstands ist nicht ausreichend, um die Umweltauswirkungen und Umweltschutzmassnahmen für alle Umweltbereiche abschliessend ermitteln zu können. Die Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

UVP-Voruntersuchung

Die Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit mit Pflichtenheft wurde zwischen Frühling und Winter 2020 durchgeführt. Wo möglich und für die Erarbeitung der Überbauungsordnung notwendig wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens anhand von Fachgutachten in folgenden Umweltbereiche bereits im Detail untersucht: Verkehr, Luftreinhaltung, Lärm, Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung, Boden, Flora und Fauna inklusive umweltgefährdende Organismen sowie Landschaft und Ortsbild.

Im Folgenden sind die einzelnen Fachgutachten kurz abgerissen. Die umfassenden Resultate der Voruntersuchung mit Pflichtenheft zur Umweltverträglichkeit sowie die vorgeschlagenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind im Umweltverträglichkeitsbericht zur Voruntersuchung unter Kapitel 5 „Voruntersuchung zu den Umweltbereichen“ festgehalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben mit geeigneten Massnahmen zum Schutz der Umwelt als umweltverträglich beurteilt werden kann.

5.4.2 Verkehr, Luft, Lärm

Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Verkehr, Luft und Lärm wurden durch die B+S AG per Fachgutachten untersucht.

Verkehr

Gemäss dem Fachgutachten beträgt der aufgrund des Erweiterungsvorhabens zusätzlich generierte tägliche Verkehr rund 96 PW-Fahrten und 30 Lastwagenfahrten. Gemäss Verteilung auf die unterschiedlichen Achsen erreichen bzw. verlassen 98 dieser zusätzlichen Fahrzeuge (hauptsächlich Personenwagen) das Landi-Areal über die Scheuren- und Schulriederstrasse, 29 Fahrzeuge verkehren über den Dammweg. Bei den Zahlen handelt es sich um die aufaddierten, gerundeten Werte der entsprechenden Modellrechnung.

Die Prüfung der verkehrstechnischen Auswirkungen des Ausbauprojektes auf das umliegende Strassennetz kommt zum Schluss, dass die durch den Ausbau der Landi Schweiz AG generierten Verkehrsmengen keine nennenswerten Änderungen an der Verkehrsqualität der angrenzenden Knoten verursachen. Die höchste Belastung tritt mit 98 zusätzlichen Fahrten pro Tag am Knoten Schulriederstrasse/Scheurenstrasse in Dotzigen auf. Dies entspricht an diesem Knoten lediglich einem Verkehrswachstum von rund 2.4%, was einer Verkehrszunahme entspricht, die gemäss Verkehrsprognosen ohne Ausbau der Landi innerhalb von 2 Jahren erreicht würde.

Luft

Die Luft wird sowohl während der Bau-/Realisierungsphase (Baustellenarbeiten, Bautransporte) als auch in der künftigen Betriebsphase (LKW- und PW-Fahrten) belastet.

Durch die im Fachgutachten formulierten Massnahmen für die Bauphase können die gesetzlichen Anforderungen zur Luftreinhaltung eingehalten werden. In Bezug auf das generierte Verkehrsaufkommen sind gemäss Fachgutachten keine Massnahmen erforderlich.

Lärm

In der fachlichen Einschätzung wurde der zusätzliche Strassenverkehrslärm sowie Industrie- und Gewerbelärm berücksichtigt. Die Zunahme des Strassenverkehr wurde als nicht wahrnehmbar im Sinne von Art. 9 LSV (< +1.0 dBA) taxiert. Die Ermittlung der Lärmimmissionen für den Betriebszustand 2030 ist zum aktuellen Stand des Projekts hingegen nicht möglich und gilt es zu einem späteren Zeitpunkt nachzuführen.

5.4.3 Wasser

Das Bauvorhaben gilt es anhand des gesetzlichen Gewässerschutzes abzustimmen. Das Fachgutachten Wasser mit den Bestandteilen Grundwasser, Oberflächengewässer sowie Entwässerung wurde durch die Kellerhals + Haefeli AG verfasst.

Grundwasser

Durch die Erweiterung werden die Grundwasserverhältnisse wesentlich beeinflusst. Anlagenbauteile, welche bis in den Untergrund reichen, werden im

Gewässerschutzbereich Au erstellt. Ein Nachweis, dass die Abflusskapazität durch den Bau der Anlage weder im Bau noch im Betrieb um nicht mehr als 10% vermindert wird, ist deshalb notwendig. Bei zwei und mehr Untergeschossen sind die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der 10% Regel entweder mit einem sehr grossen technischen Aufwand verbunden oder eventuell gar nicht durchführbar.

Da noch kein konkretes Bauprojekt erarbeitet wurde, kann das Projekt zurzeit nicht abschliessend beurteilt werden. Die Anlage muss so konzipiert werden, dass die zweckmässigen Massnahmen (Kap. 2.5) zum Schutz des Grundwassers umgesetzt werden und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden können. Nur damit kann das Projekt hinsichtlich des Grundwasserschutzes bewilligungsfähig sein.

Oberflächengewässer Es werden keine aquatischen Ökosysteme durch das Bauprojekt verändert. Weiter verhindern die Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Entwässerung den Eintrag von Schadstoffen in die aquatischen Ökosysteme. Die wichtigsten Massnahmen bestehen im leichten Anheben des Geländes zum Hochwasserschutz, aus geeigneten Massnahmen zur Wasserreinhaltung während der Bauphase und aus einem funktionierenden Entwässerungskonzept.

Aus Sicht des Schutzes der Oberflächengewässer und der aquatischen Ökosysteme genügt die Anlage den heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Entwässerung Sämtliche Gefahren durch Verschmutzung des Wassers, Versiegelung des Untergrundes und Überlastung der Kanalisation/Vorfluter lassen sich durch technische und/oder durch Überwachungsmassnahmen eliminieren oder auf ein Minimum reduzieren. Unter Beachtung der im Fachbericht vorgeschlagenen Massnahmen gelangt kein verschmutztes Wasser in den Untergrund. Eine Gefährdung der Umwelt ist in diesem Fall nicht möglich. Das Projekt genügt damit den heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

5.4.4 Boden

*Bodenuntersuchungen
IST-Zustand* Durch Sieber Cassina + Partner AG wurde eine Bodenaufnahme der beanspruchten Flächen vorgenommen. Die ausgeführten Bodenaufnahmen bestätigen, dass die Bodeneigenschaften sowie die weiteren Flächenmerkmale im Projektperimeter den Kriterien gemäss Sachplan FFF entsprechen und FFF-Qualität aufweisen. Mit der Verschiebung der LKW-Parkierung (9'620 m²) sowie bodenverändernden Massnahmen (1'406 m²) werden im Erweiterungsperimeter gut 11'000 m² kompensationspflichtige FFF beansprucht.

*Kompensation FFF in
Bellmund* Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. c des Raumplanungsgesetzes RPG muss zum Zeitpunkt der Einzonung die Verfügbarkeit der betroffenen Fläche rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Die Kompensation erfolgt durch die Erhebung nicht inventarisierter Flächen in Bellmund. Die Gemeinde Bellmund hat mit Schreiben vom 21. April 2020 die Bereitschaft für eine FFF-Kompensation bestätigt. Die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit wird vertraglich zwischen den Gemeinden Büetigen und Bellmund sichergestellt.

Qualitätsanforderungen an FFF erfüllt

Neben der rechtlichen Sicherung muss die Kompensationsfläche die notwendigen Qualitätsanforderungen an FFF erfüllen. Die durch SoilCom im August 2020 vorgenommene Untersuchung mit Bodenaufnahmen wurden dem Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) zur Vorabklärung vorgelegt. Mit Mail vom 28. Oktober 2020 (Christof Rudolf) bestätigte das LANAT, dass die betroffene Fläche die Qualitätsanforderungen an eine FFF erfüllt und bestätigte, dass die Fläche folglich als Kompensationsfläche eingebracht werden kann.

5.4.5 Fauna und Flora

Obwohl wenig geschützte oder schützenswerte Arten und Lebensräume direkt von der Erweiterung der Landi Dotzigen betroffen sind, wirkt sich das Vorhaben auf Flora/Fauna, Lebensräume und umweltgefährdende Organismen negativ aus. Im entsprechenden Fachgutachten wurden Flächen definiert (qualitativ und quantitativ), welche geschützte Lebensräume ersetzen und die ökologische Beeinträchtigung ausgleichen. Werden die Massnahmen, wie im Umweltverträglichkeitsbericht festgehalten, alle umgesetzt, ist die geplante Erweiterung der Landi Dotzigen aus Sicht von Flora, Fauna, Lebensräumen und umweltgefährdende Organismen umweltverträglich.

5.4.6 Ortsbild

Die Erweiterung knüpft direkt an den bestehenden Betriebsstandort an und erstreckt sich zwischen Bahndamm und Auenwald. Damit wird keine neue Landschaftskammer erschlossen. Mit der Pflanzung von Hecken entlang der Parkierungsanlage wird eine optische Gliederung erreicht und ein krasser Übergang von der Gewerbezone zum offenen Agrarland verhindert. Das Projekt tangiert keine bestehenden Schutzgebiete oder Schutzzonen. Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen und mittels Bestimmungen zur Überbauungsordnung zu sichernden Massnahmen als gesetzeskonform und damit als landschaftsverträglich beurteilt.

5.4.7 Mobilitätskonzept

Gemäss der Voranfrage beim Kanton kann bei einer Einzonung von lokaler Bedeutung für bestehende Betriebsstandorte mit ausreichender EKG eine Ausnahme betreffend Erschliessungsvoraussetzungen gewährt werden. Voraussetzung dazu ist unter anderem ein Mobilitätskonzept, dass den fachlichen Anforderungen des AöV gerecht wird. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept für die Erweiterung des Landi-Standorts Dotzigen/Büetigen hat die rundum mobil GmbH in Zusammenarbeit mit der Landi Schweiz AG entworfen.

Ausgangslage

Das Mobilitätskonzept knüpft an eine Modal-Split-Analyse der Landi Schweiz AG vom Januar 2021 an, wonach die Mitarbeitenden pro Woche ziemlich genau 10 Wege pro Person machen – 81.5% davon sind Fahrten mit dem eigenen Auto (MIV), 6.5 % mit dem ÖV, 5.9 % mit dem Velo (Anteil Elektrovelo: 1.35 %) und 2.75 % mit einem motorisierten Zweirad. Bei 1.85 % der Fahrten bilden Mitarbeitende eine Fahrgemeinschaft. 1.30 % kommen zu Fuss und 0.2 % mit einem anderen Verkehrsmittel zur Arbeit.

<i>Potentialanalyse</i>	Die Potentialanalyse zeigt auf, dass 40% (Standard Potential) bis 67% (Ambitioniertes Potential) eine Alternative mit dem ÖV, vor allem aber mit dem Velo oder E-Velo haben, wobei der ÖV infolge der Schichtzeiten frühmorgens und spätabends nur in wenigen Fällen in Frage kommt. Folglich wird von der Landi Schweiz AG das Handlungsfeld Velo / E-Bike schwerpunktmässig weiterverfolgt.
<i>Reduktionsziele</i>	Die Geschäftsleitung der Landi Schweiz AG hat beschlossen, durch die Anwendung von Mobilitätsmanagement-Massnahmen die heutige Anzahl MIV-Fahrten ihrer Mitarbeitenden bis 2030 um zehn Prozent reduzieren zu wollen. Diese Zielsetzung geht einher mit den übergeordneten Fenaco-Nachhaltigkeitszielen.
<i>Massnahmenpakete</i>	Zwei Massnahmenpakete sollen zur Erreichung der Reduktionsziele beitragen. Neben der Verlagerung auf Velo & E-Bike umfasst dies die Förderung mobilen Arbeitens.
<i>Kommunikation und Monitoring</i>	Durch gezielte, firmeninterne Kommunikation sollen alle Mitarbeitenden die attraktiven Mobilitätsangebote kennen. Ein Monitoring dient der Wirkungs- und Erfolgskontrolle.

5.5 Würdigung

Die übergeordneten Rahmenbedingungen und Planungsziele gemäss Kapitel 2 und 3 können mit der vorliegenden Planung «Änderung UeO Landi Areal» erfüllt werden. Die für den Kanton, die Region, die Standortgemeinden und die Unternehmung wirtschaftlich gleichermaßen bedeutende Weiterführung der Landi Schweiz AG am Standort Dotzigen/Bütigen wird für die Zukunft gesichert. Die Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit zeigt auf, dass die Umweltvorschriften im Rahmen des Planungsvorhaben eingehalten werden können.

6. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

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

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

6.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

6.4 Beschluss

Ausstehend.