

EINWOHNERGEMEINDE MÜNSINGEN

GESAMTKONZEPT GEMÜSEBAU GUGGISBERG

BETREFFEND DIE ZUKÜNFTIGE BETRIEBLICHE
ENTWICKLUNG GEMÜSEBAU GUGGISBERG

WABERN, 23.03.2020

landplan AG

Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50

info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA
- Markus Steiner, dipl. Ing. FH/TU in Landschaftsarchitektur BSLA / Landschaftsökologie
- Jasmine Berchtold, Landschaftsarchitektin BSc FHO

Agrarberatungen Santschi GmbH

Agrarberatungen Santschi GmbH

Wallisloch 2

3250 Lyss

samuel.santschi@agrarberatungen.ch / www.agrarberatungen.ch

- Samuel Santschi, Ing. Agr. FH Fachrichtung Agrarwirtschaft/Unternehmensführung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsanlass und Handlungsbedarf.....	4
1.1.1	Entwicklung Gemüsebau Guggisberg.....	4
1.1.2	Betriebliche Zielsetzung, Entwicklungsaussichten und Bedarfsnachweis	5
1.1.3	Gesamtbaubewilligung 2013	6
1.1.4	Planungsanlass.....	7
1.1.5	Raumplanerischer Handlungsbedarf	7
2	Gegenstand Gesamtkonzept	8
3	Standortbegründung	9
3.1	Raumplanerische Einordnung	9
3.2	Standortbegründung – Vereinbarkeit mit übergeordneten Kriterien.....	10
3.2.1	Vereinbarkeit mit Anforderungen gemäss Art. 80b BauG.....	10
3.2.2	Vereinbarkeit mit übergeordneten raumplanerischen Festlegungen.....	11
3.2.3	Vereinbarkeit mit rechtlichen Vorgaben und ausschliesskriterien	12
4	Empfehlung für die raumplanerische Verankerung	15
4.1	Grundsatz	15
5	Umgang mit Fruchtfolgefleichen FFF	16
5.1	Ausgangslage	16
5.2	Übersicht Fruchtfolgefleichen FFF	16
5.3	Fruchtfolgefleichen FFF	17
5.3.1	Standortnachweis	17
5.3.2	Geringe Beanspruchung	18
5.3.3	Optimale Nutzung	18
5.3.4	Vorübergehende Beanspruchung	19
5.3.5	Kompensationspflicht.....	19
5.3.6	Kapitel, Lager, Produktion und Verarbeitung	19
5.3.7	Zusammenfassende Beurteilung.....	19
6	Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild	20
6.1	Zweck.....	20
6.2	Systematik und Inhalte	20
6.3	Landschaftsanalyse.....	21
6.3.1	Gegenstand der Landschaftsanalyse	21
6.4	Konzept zur landschaftlichen Integration	25
6.4.1	Grundzüge der landschaftlichen Integration.....	25
6.5	Gestaltungsplan	27
6.6	Räumliche Organisation	28
6.6.1	Grundzüge der räumlichen Entwicklung / Etappierung.....	28
	Abbildungsverzeichnis	31
	Anhangverzeichnis	31
	Grundlagenverzeichnis	31

1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSANLASS UND HANDLUNGSBEDARF

1.1.1 ENTWICKLUNG GEMÜSEBAU GUGGISBERG

Die Betriebsleiter Urs und Doris Guggisberg bewirtschaften einen auf Gemüse-, Beeren-, Obst und Blumenanbau spezialisierten Landwirtschaftsbetrieb in Tägertschi, welchen sie im Jahr 2000 von den Eltern übernommen haben. Auf über 30 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche werden über 50 Gemüsearten und auch über 50 Blumenarten sowie Obst angebaut.



Abbildung 1 Drohnenaufnahme Gemüsebau Guggisberg, Betriebsstandort Feldmatt (2019)

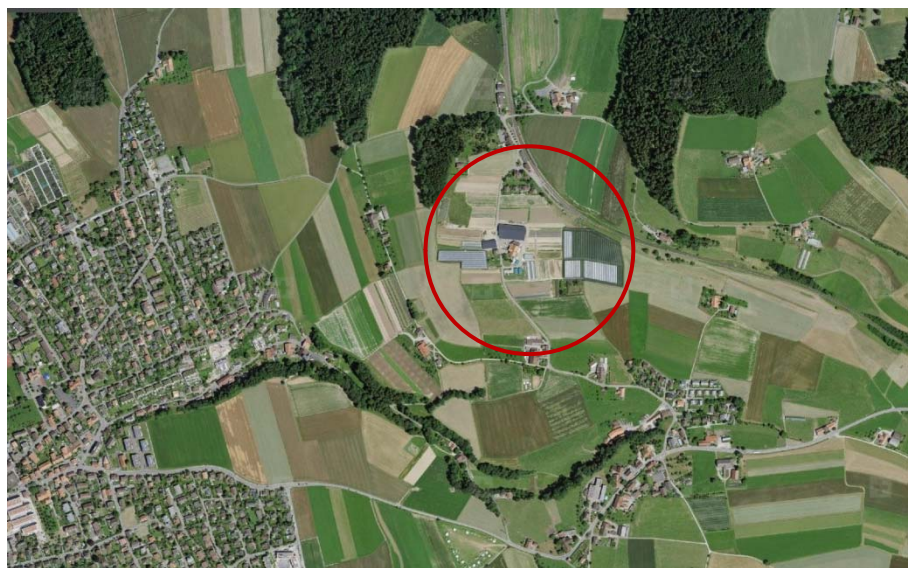


Abbildung 2 Lufbild mit Markierung Betriebsstandort Feldmatt (Quelle: swisstopo)

Kurz nach der Betriebsübernahme wurde für die Direktvermarktung der Produkte an der Tägertschstrasse in Münsingen ein Hofladen eingerichtet. Dieser Hofladen fand rasch sehr grossen Zuspruch bei den Einwohnern aus Münsingen und Umgebung. Dank dem wirtschaftlichen Erfolg konnte der Betrieb laufend ausgebaut werden. Im Laufe der Jahre konnten landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung zugepachtet werden. Ebenso konnte die Direktvermarktung in den Betriebseigenen Hofläden weiter ausgebaut werden. An den Standorten Konolfingen, Grosshöchstetten, Münsingen und Wichtrach werden Läden betrieben, welche sehr gut frequentiert werden.

1.1.2 BETRIEBLICHE ZIELSETZUNG, ENTWICKLUNGSAUSSICHTEN UND BEDARFSNACHWEIS

Auf dem Gemüsebaubetrieb Guggisberg wird heute ein Arbeitspensum von 35 Vollzeitstellen geleistet, die betriebliche Entwicklung soll ermöglichen, dass der Betrieb Guggisberg die bestehenden Arbeitsplätze sichern und dass der Betrieb weiterentwickelt werden kann.

Oberstes Ziel der Betriebsleiterfamilie ist es, der lokalen Bevölkerung hochwertiges und gesundes Gemüse in geeigneter und zeitgemässer Portionierung und Konditionierung anzubieten. Auch das Angebot an Beeren und Obst und Blumen soll weiter ausgebaut werden. Die Betriebsgeschichte zeigt, dass Gemüsebau Guggisberg mit dieser Zielsetzung den Zeitgeist der heutigen Konsumenten genau trifft. Die Konsumenten sind gewillt lokal produzierte und aufbereitete Produkte zu kaufen. Das lokal produzierte Gemüse und Obst geniesst zudem sowohl aus ernährungsphysiologischer als auch aus klimapolitischer Sicht einen hervorragenden Ruf. Dies im Gegensatz zu den tierischen Landwirtschaftsprodukten, welche mit rückläufigen Verkaufszahlen zu kämpfen haben. Aufgrund dieser Geschäftsaussichten darf erwartet werden, dass der Gemüsebaubetrieb Guggisberg weiterhin einen Wachstumskurs verfolgen kann. Die Produktion kann einerseits gesteigert werden, indem vermehrt Kulturen in geschütztem Anbau und kontrollierter bodenunabhängiger Nährstoffversorgung angebaut werden. Zudem darf in Anbetracht des weiterhin starken Strukturwandels in der Landwirtschaft erwartet werden, dass Gemüsebau Guggisberg in Zukunft weitere Flächen für den Freilandanbau zupachten kann.

Da Gemüsebau Guggisberg die produzierten Gemüse/Beeren/Obst und Blumen immer auch selbst aufbereitet und vermarktet, führt das zu erwartende Produktionswachstum zugleich zu einem erhöhten Platzbedarf für die Lagerung und Aufbereitung der Produkte. Der Platzbedarf wird zusätzlich befeuert durch stetig höhere gesetzliche Anforderungen, sei es in der Aufbereitung der Produkte, wo z.B. in absehbarer Zukunft die ununterbrochene Kühlkette vom Lager bis in das Verkaufslokal eingehalten werden muss. Auch im Bereich des Pflanzenschutzes ergibt sich ein absehbarer zusätzlicher Platzbedarf in dem z.B. eine Wasch- und Filteranlage für die Gerätereinigung gefordert wird. Zeitgleich ist eine Entwicklung weg vom synthetischen Pflanzenschutz hin zum Einsatz von hochtechnischen, mechanischen und biologischen Pflanzenschutzsystemen im Gang. Dies erfordert wiederum zusätzlichen Einstellraum für die neuen technischen Geräte.

Gemüsebau Guggisberg ist gewillt und motiviert, diese Herausforderungen anzunehmen. Jedoch soll dieses Wachstum kontrolliert in überschaubaren Schritten erfolgen und nicht in grossen Wüfen. Denn Gemüsebau Guggisberg will dem Grundsatz, wonach das betriebliche Wachstum vorwiegend eigenfinanziert erfolgen soll auch in Zukunft treu bleiben.

1.1.3 GESAMTBAUBEWILLIGUNG 2013

Infolge der stetigen Betriebsvergrößerung und wachsenden Direktvermarktung mussten beim Betriebszentrum in der Feldmatt laufend bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Im Jahr 2013 erhielt der Betrieb im Rahmen der Gesamtbaubewilligung Nr. 2011/382/625006 des Regierungstatthalteramts Bern-Mittellands vom 18. April 2013 die Bewilligung zur Erstellung / Anpassung verschiedener betrieblicher Bauten sowie für den Einbau einer Wohnung in das Bauernhaus.

In der Zwischenzeit konnten einige betriebliche Bauten realisiert werden. So wurde die neue Lagerhalle mit Aufenthalts- und Sanitärraum erstellt, ebenso konnten die Folientunnel für Maschinen und der Autounterstand sowie der überdachte Waschplatz gebaut werden. Ebenfalls wurde bereits ein Teil der Gemüsetunnels und die Beerenanlage realisiert.

Weiter wurden mit der Gesamtbaubewilligung verschiedene Bauten und Anlagen genehmigt, welche in Bezug auf die beabsichtigte betriebliche Entwicklung relevant sind, jedoch noch nicht realisiert wurden: es betrifft dies den Neubau von Gewächshäusern (Buchstabe M) und teilweise den Neubau von Gemüsetunnel (Buchstabe P).



Abbildung 3 Ausschnitt Baugesuchsplan zu Gesamtbaubewilligung Nr. 2011/382/625006 des Regierungstatthalteramts Bern-Mittellands. Grün = bewilligt im Jahr 2013 und realisiert / Rot = bewilligt im Jahr 2013, aber noch nicht realisiert.

Die geplante Betriebserweiterung baut räumlich weitgehend auf den im östlichen Bereich der Bahnhofstrasse liegenden baubewilligten Bauten und Anlagen auf. Mit dem Gesamtkonzept wird die Betriebserweiterung basierend auf einer umfassenden Landschaftsanalyse und einer gesamtheitlichen Gestaltung bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

1.1.4 PLANUNGSANLASS

Mit der Stellungnahme des AGR vom 20. November 2018 zum Bauvorhaben «Erstellen eines Einstellraumes für Maschinen, Geräte und Paloxen» vermerkt das AGR in seiner Erwägung, dass die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder dem Bauprojekt nicht zustimmt. Der OLK fehle nach wie vor ein Gesamtkonzept der Anlage.

Die OLK hält in ihrem Bericht vom 30. Oktober 2018 fest, dass bereits im Bericht vom 16. Mai 2017 auf ein fehlendes Gesamtkonzept der Anlage verwiesen wurde und führt dazu aus: «Die Neubauten stellen sich als grosse massive Hallen um das alte Wohngebäude in die Landschaft. Sie nehmen keinen Bezug zu ihrer Umgebung oder der Topografie. Das Areal wirkt unstrukturiert, unruhig und tritt nicht als Einheit auf. Bauten und Anlagen schneiden sich immer weiter unkoordiniert in die Landschaft. ... das «Gesamtkonzept» ist nicht landschaftsverträglich.»

Ferner hält die OLK Folgendes fest: «Die gestalterische Situation des Betriebes ist nicht mehr tragbar und darf sich nicht weiter ungeordnet entwickeln. Ein längerfristiges Konzept wird benötigt und ist aufzuzeigen.»

1.1.5 RAUMPLANERISCHER HANDLUNGSBEDARF

Gestützt auf Art. 36 der Raumplanungsverordnung RPV übersteigt die anstehende betriebliche Entwicklung im Bereich der bodenunabhängigen Produktion des Gemüsebaus die Möglichkeit einer inneren Aufstockung und bedingt die Ausscheidung einer entsprechenden Zone in der Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept soll unter anderen aufgezeigt werden, mit welchem Instrument der kommunalen Grundordnung (Intensivlandwirtschaftszone ILZ oder Zone mit Planungspflicht ZPP mit Überbauungsordnung) die Entwicklung in Bezug auf die betrieblichen, gestalterischen und landschaftsästhetischen Anforderungen am besten erreicht werden kann. Gestützt auf den OLK-Bericht ist im Rahmen des Gesamtkonzepts aufzuzeigen, wie eine geordnete und für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

2 GEGENSTAND GESAMTKONZEPT

Das Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg bezweckt auf der Grundlage einer gesamtheitlichen Interessensabwägung die geordnete Entwicklung des Betriebs am Standort Feldmatt (gestalterische Aufwertung, räumliche Klärung, optimale landschaftliche Integration). Das Gesamtkonzept umfasst im Wesentlichen die beiden nachfolgend beschriebenen Bereiche:

Übergeordnete Standortbegründung Feldmatt mit Interessensabwägung

- Standortbegründung mit Interessensabwägung (Kapitel 3)
- Empfehlung für die raumplanerische Verankerung (Kapitel 4)
- Umgang mit Fruchtfolgeflächen FFF (Kapitel 5)

In Bezug auf die beabsichtigte Betriebserweiterung

- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (Kapitel 6)
 - o Landschaftsanalyse mit Rahmenbedingungen und Anforderungen an die räumliche Entwicklung
 - o Konzeptionelle Grundsätze der landschaftlichen Integration
 - o Beschreibung des langfristigen Zielbilds / angestrebten Endzustands an Hand eines Gestaltungsplans
 - o Grundzüge der räumlichen und gestalterischen Organisation als Grundlage für die Überbauungsordnung

3 STANDORTBEGRÜNDUNG

3.1 RAUMPLANERISCHE EINORDNUNG

Das vorliegende Kapitel zeigt die Vereinbarkeit der beabsichtigten Betriebserweiterung für die bodenunabhängige Produktion am Betriebsstandort Feldmatt mit den verschiedenen Rechtsgrundlagen sowie regionalen und kommunalen Planungen und Instrumenten auf und nimmt eine sorgfältige Interessenabwägung vor.

Die Standortbegründung baut auf den rechtskräftigen Instrumenten der kommunalen Grundordnung respektive der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision auf. Gestützt auf Art. 80a, Abs. 2 BauG wird auf eine regionale Planung verzichtet, da die kommunale Planung die Kriterien gemäss Artikel 80b erfüllt. Zudem ist der Betrieb an den bestehenden Standort gebunden, eine Aussiedlung ist aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen nicht möglich. Von Seiten der Gemeinde Münsingen besteht ein Interesse, dass sich der Betrieb am bisherigen Standort angemessen weiterentwickeln kann.

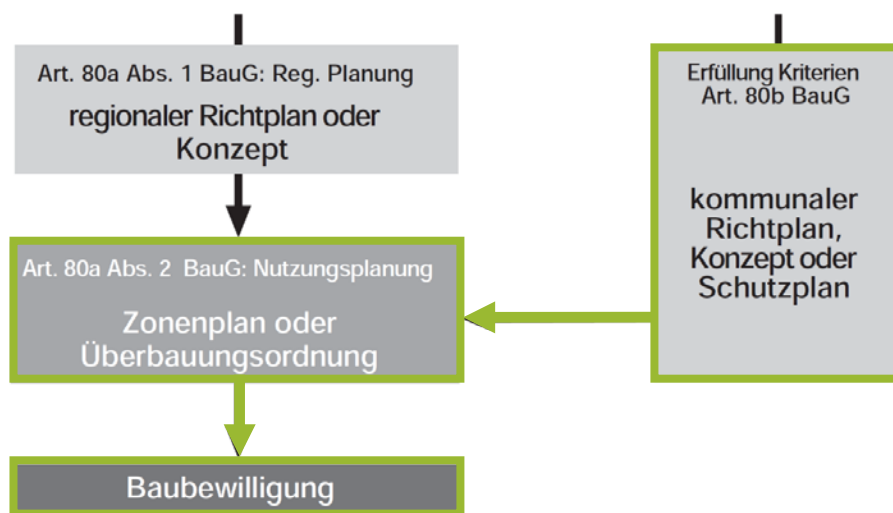


Abbildung 4 Übersicht über das gewählte Planungsverfahren (grün) gemäss Art. 80b BauG (Quelle: AGR)

Mit der vorliegenden Planung wird der Standort für die bodenunabhängige Produktion des Betriebs Gemüsebau Guggisberg gemäss den Anforderungen von Art. 80b BauG auf kommunaler Ebene begründet.

3.2 STANDORTBEGRÜNDUNG – VEREINBARKEIT MIT ÜBERGEORDNETEN KRITERIEN

3.2.1 VEREINBARKEIT MIT ANFORDERUNGEN GEMÄSS ART. 80B BAUG

Die Erweiterung der bodenunabhängigen Produktion am Betriebsstandort erfüllt insgesamt die Anforderungen gemäss Art. 80b BauG.

Die kommunale Grundordnung befindet zurzeit in Revision, entsprechend werden in diesem Rahmen die planerischen Voraussetzungen geschaffen. In diesem Zusammenhang wird Art. 80a, Abs. 2 besonders Rechnung getragen, indem mit der Ortsplanungsrevision der Schutz- und Zonenplan überarbeitet wird und die über die innere Aufstockung hinausgehende Entwicklung mittels einer raumplanerischen Festlegung im laufenden Prozess erfolgt. Die bauliche Entwicklung erfolgt nach Genehmigung der kommunalen Grundordnung auf der Basis einer Überbauungsordnung und darauf aufbauenden Baugesuchen. Die Anforderungen gestützt auf Art. 80b sind summarisch wie folgt erfüllt.

Bei der Ausscheidung von Gebieten für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a der Immissionsbegrenzung sowie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz Beachtung zu schenken ist (Art. 80b, Abs. 1).

Der Schutzzonenplan der Gemeinde Münsingen befindet sich zurzeit in Revision. Dem Orts- und Landschaftsschutz wird in der kommunalen Grundordnung durch die Ausscheidung von Landschaftsschutzgebieten sowie Ortsbildschutzgebieten (Umsetzung ISOS) Rechnung getragen. Die Betriebserweiterung nimmt auf diese Schutzaspekte durch eine angepasste räumliche Entwicklung Rücksicht und tangiert keine Festlegungen in der kommunalen Grundordnung. Zur gebührenden Berücksichtigung der Aspekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wird eine umfassende Analyse mit daraus abgeleiteten Verhaltensweisen und Handlungsbedarf definiert. Abstände aufgrund von Immissionen sind insofern nicht relevant, als dass es sich um einen reinen Gemüsebaubetrieb handelt.

Die Bauten und Anlagen möglichst an bestehende Siedlungsteile oder Hofgruppen anzuschliessen sind (Art. 80b, Abs. 2)

Die betriebliche Entwicklung ist auf Grund der Entstehungsgeschichte, der bestehenden Infrastruktur (Bewässerungsanlagen, Lager-, Produktions- und Verarbeitungshallen, usw.) und Erschliessung im unmittelbaren Umfeld zur Hofgruppe an den Betriebsstandort gebunden. Ferner ist der Standort optimal durch die betriebseigenen Produktionsflächen (Bewirtschaftungseinheiten) arrondiert. Damit wird die betriebliche Entwicklung direkt an die Hofgruppe angeschlossen.

Die Gebietsausscheidung mit den genannten Kriterien vereinbar ist (Art. 80b, Abs. 3)

Es sind keine der unter den Buchstaben a – d genannten Kriterien betroffen, die zu einer Unvereinbarkeit führen würden. Im nord-östlichen Bereich schneidet ein Gefahrengebiet für Rutschungen den Perimeter. Massnahmen zur Gefahrenbehebung sind zum geeigneten Zeitpunkt darzulegen (siehe Kapitel 3.2.3)

3.2.2 VEREINBARKEIT MIT ÜBERGEORDNETEN RAUMPLANERISCHEN FESTLEGUNGEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt Festlegungen aus übergeordneten Planungen sowie deren Kompatibilität in Zusammenhang mit der Betriebserweiterung auf.

PLANUNG	FESTLEGUNG / INHALT	KONSEQUENZ BETRIEBSERWEITERUNG
<p>Richtplan Kanton Bern</p> <p>Stand: Beschluss Regierungsrat vom 20.11.2019</p>	<p><u>Fruchtfolgefleichen ausserhalb Bauzonen</u></p> <p>Der Umgang mit den Fruchtfolgefleichen ist gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» zu behandeln.</p>	<p>Die Darlegung der in Anspruchnahme von Fruchtfolgefleichen ist in Kapitel 5 dargelegt.</p>
<p>Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2. Generation,</p> <p>Karte, Genehmigungsexemplar, 27.10.2016, Übersichtskarte 1:50'000</p>	<p><u>Siedlungsbegrenzungslinien (S-7)</u></p> <p>Zweckmässige Gliederung der Siedlungs- und Landschaftsräume, Erhaltung der charakteristischen Ortsbilder und Landschaftsräume, Schonung der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, Bewahrung gewachsener Siedlungsstrukturen und Erhaltung bedeutsamer Landschaftsräume.</p>	<p>Die Siedlungsbegrenzungslinien tangieren den Wirkungsbereich der Betriebserweiterung nicht. Die entlang dem östlichen Siedlungsrand von Münsingen verlaufende Siedlungsbegrenzungslinie wird in der laufenden Ortsplanungsrevision mit der Weiterführung / Erweiterung des kommunalen Landschaftsschutzgebiets auf kommunaler Ebene umgesetzt. Die entlang dem nördlichen Siedlungsrand definierte Linie schliesst den Siedlungskörper von Tägertschi ab.</p> <p>Die Betriebserweiterung liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der Siedlungsbegrenzungslinien.</p>

3.2.3 VEREINBARKEIT MIT RECHTLICHEN VORGABEN UND AUSSCHLUSSKRITERIEN

Gestützt auf die Wegleitung «Intensivlandwirtschaftszone, Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG» wird nachfolgend die Vereinbarkeit des Erlasses einer Intensivlandwirtschaftszone mit übergeordneten rechtlichen Vorgaben und Ausschlusskriterien dargelegt.

VORGABE	KRITERIUM	KONSEQUENZ BETRIEBSERWEITERUNG
<p>Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile</p> <p>BauG, Art. 8ob Abs. 2</p>	<p>Intensivlandwirtschaftszonen sind in erster Priorität an Hofgruppen und Siedlungsteile anzugliedern (Konzentrationsprinzip).</p>	<p>Die Betriebserweiterung erfolgt am Betriebsstandort, welcher historisch gewachsen ist und mit dem vorliegenden Gesamtkonzept mittels einer schlüssigen Entwicklung und Gestaltung bestmöglich in die Landschaft integriert werden soll. Damit soll der Landschaftscharakter erhalten sowie Fruchtfolgefleichen bestmöglich geschont werden. Die Entwicklung erfolgt konzentriert im Bereich gewachsener Strukturen und bestehender Erschliessung. Grössere, zusammenhängende Landschaftskammern mit Überlagerung von Fruchtfolgefleichen werden geschont und freigehalten.</p>
<p>Gesetzlicher Waldabstand</p> <p>KWaG, 921.11, Art. 25, Abs. 1</p>	<p>Bauten und Anlagen haben gemäss kantonalem Waldgesetz generell einen Waldabstand von 30 Metern einzuhalten.</p>	<p>Die Betriebserweiterung tangiert keine Waldflächen.</p>
<p>Geruchsbelastungen und Lärmbelastung</p> <p>BauG, Art. 8ob Abs. 1, FAT-Richtlinien Nr. 476</p>	<p>Es handelt sich ausschliesslich um eine Erweiterung des produzierenden Gemüsebaus (Kriterium Geruchsbelastung kommt nicht zur Anwendung).</p> <p>Die zulässige Lärmbelastung in einer ILZ darf höchstens der ES III (Art. 43 LSV) entsprechen.</p>	<p>Abstände aufgrund von Immissionen sind insofern nicht relevant, als dass es sich um einen reinen Gemüsebaubetrieb handelt.</p> <p>Die maximal zulässige Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbe-zonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen) ist in den Bestimmungen der kommunalen Grundordnung verbindlich zu regeln.</p>
<p>Grundwasserschutz</p> <p>BauG, Art. 8ob Abs. 3 Bst. c, KGV, Art. 37</p> <p>Amt für Wasser und Abfall, April 2013 (gdmo26) Merkblatt – Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen</p>	<p>Bauten und Anlagen sind in Grundwasserschutz-zonen und dem Gewässerschutzbereich Au ausgeschlossen, wenn diese das Grundwasser gefährden.</p>	<p>Die Betriebserweiterung liegt ausserhalb von Grundwasserschutz-zonen und Gewässerschutz-bereichen.</p>

<p>Gewässerraum GschG, GschV</p>	<p>Innerhalb des Gewässerraums gelten ein generelles Bauverbot sowie eine extensive landwirtschaftliche Nutzung.</p>	<p>Die Betriebserweiterung tangiert keine Gewässerräume.</p>
<p>Naturgefahren BauG, Art. 8ob Abs. 3 Bst b, Art. 6</p>	<p>Innerhalb von Gefahrengebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung ist die Ausscheidung von ILZ ausgeschlossen.</p>	<p>Die ILZ liegt nicht innerhalb eines Gefahrengebiets. Im nord-östlichen Bereich schneidet die ILZ folgende Gefahrengebiete für Rutschungen.</p> <p><u>Gefahrengebiet gelb (geringe Gefährdung)</u> In diesem Gefahrengebiet gelten mit Ausnahme von besonders sensiblen Bauten keine baulichen Einschränkungen (bei der Anlage handelt es sich nicht um besonders sensible Bauten).</p> <p><u>Gefahrengebiet blau (mittlere Gefährdung)</u> In diesem Gefahrengebiet ist im Rahmen des Baugesuchs darzulegen, mit welchen Massnahmen die Gefahrenbehebung erfolgt, um Bauten, Menschen und Sachwerte nicht zu gefährden.</p>
<p>Landschaftsschutz BauG, Art. 9, Art. 10, Art. 54 Abs. 2 Bst. d und f, Art. 8ob Abs. 1</p>	<p>Innerhalb von kantonalen und kommunalen Landschaftsschutzgebieten, im Bereich einer naturnahen oder visuell intakten Kulturlandschaft, eines wichtigen Erholungsraumes oder einer Kulturlandschaft, deren Topografie von besonderen geologischen bzw. geomorphologischen Strukturen geprägt wird (z.B. Drumlin, Moränen), ist die Ausscheidung von ILZ ausgeschlossen.</p>	<p>Im Gebiet sind keine Objekte von nationaler, regionaler oder kantonaler Bedeutung zu verzeichnen. Auf kommunaler Ebene ist entlang der gegen Münsingen abfallenden westlichen Hangflanke ein kommunales Landschaftsschutzgebiet festgelegt.</p> <p>Auf Grund der hohen landschaftlichen Sensibilität wird die Betriebserweiterung auf den östlich der Bahnhofstrasse gelegenen Bereich konzentriert, so dass keine negativen visuellen erfolgen können (siehe hierzu auch OLK-Bericht).</p>
<p>Ortsbild / Siedlungstrennung BauG, Art. 8ob Abs. 1, Art. 9, Art. 10, Art. 54 Abs. 2 Bst. f</p>	<p>Die Ausscheidung von ILZ im Wirkungsbereich von siedlungstrennenden und siedlungsbegrenzenden Festlegungen ist ausgeschlossen (siehe hierzu auch RGSK mit Festlegungen auf regionaler Stufe).</p>	<p>Tägertschi ist als ISOS-Objekt von lokaler Bedeutung inventarisiert. Die Gemeinde hat den Vollzug durch die Ausscheidung eines kommunalen Ortsbildschutzgebiets sichergestellt. Die Erhaltung der landschaftlichen Zäsur in Zusammenhang mit der Umgebungszone a III ist zudem in Kapitel 6 erläutert und dargelegt.</p>
<p>Historische Verkehrswege IVS Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung</p>	<p>Die Substanz von IVS-Objekten ist ungeschmälert zu erhalten.</p>	<p>Das Objekt BE 1217 entlang der Bahnhofstrasse ist von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf eingetragen und weist keine baulich relevante Substanz mehr auf. Zudem liegt das Objekt ausserhalb des Perimeters der beabsichtigten Betriebserweiterung.</p>

<p>Wanderwege</p> <p>Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (FWG), Art. 7, Abs. 2c Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 11 „Ersatzpflicht für Wanderwege“ Bundesamts für Strassen (ASTRA)</p>	<p>Sofern durch die Ausscheidung von ILZ-Standorten Wanderwege tangiert werden, müssen diese ersetzt werden, wenn sie auf einer grösseren Wegstrecke stark befahren oder für den allgemeinen Fahrverkehr geöffnet werden.</p>	<p>Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung sind keine Wanderwege zu verzeichnen, welche durch die Betriebserweiterung tangiert würden.</p>
<p>Geschützte Landschaften und Objekte</p> <p>BauG, Art. 8ob Abs. 3 Bst. a und d NSchG, Art. 29 und 30 Kommunale Grundordnung</p>	<p>Die Ausscheidung von ILZ in Inventaren des Bundes, des Kantons und der Region ist ausgeschlossen, wenn diese dadurch verletzt oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Es sind keine geschützten Landschaften oder Objekte betroffen. Das TWW-Objekt BE12218 entlang dem Bahndamm liegt ausserhalb des Perimeters der Betriebserweiterung. In Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung werden Massnahmen zur besseren ökologischen Vernetzung aufgezeigt.</p>
<p>Vernetzung von Biotopen</p> <p>BauG, Art. 8o Abs. 3 NSchG, Art. 2o NHG, Art. 18 WBV, Art. 21</p>	<p>Werden ökologisch wertvolle Biotope, Trittsteine und/oder lineare Landschaftsstrukturen wie Hecken tangiert, sind in erster Priorität alternative Standorte für die Ausscheidung von ILZ-Standorten zu prüfen oder ökologischer Ersatz zu leisten.</p>	<p>Die Betriebserweiterung tangiert keine ökologisch wertvollen Lebensräume. Es wird jedoch beabsichtigt, im Rahmen der Entwicklung die ökologische Vernetzung gegenüber dem aktuellen Zustand zu verbessern.</p>

4 EMPFEHLUNG FÜR DIE RAUM- PLANERISCHE VERANKERUNG

4.1 GRUNDSATZ

Die Betriebserweiterung in Bezug auf die bodenunabhängige Produktion stellt ein bedeutendes Vorhaben in der Landwirtschaftszone dar. Der Erlass einer Intensivlandwirtschaftszone ILZ richtet sich nach Art. 16a Abs. 3 RPG resp. nach Art. 80a Abs. 1 BauG. Eine ILZ gilt somit rechtlich als eine spezielle Landwirtschaftszone und nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis RPV. Es bestehend grundsätzlich zwei Instrumente für die Realisierung eines Projekts zur Intensivlandwirtschaft:

«Zone mit Planungspflicht (ZPP)»: Mit einer ZPP kann eine ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung gesteuert werden, da die Regelungstiefe für Gestaltung und Nutzung tiefer sind als bei einer «Zone für die Intensivlandwirtschaft». Das Bauen innerhalb einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 BauG). Diese wird durch den Gemeinderat erlassen und regelt detailliert den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung.

«Zone für die Intensivlandwirtschaft»: Diese wird im Zonenplan erlassen und umfasst einen Artikel im Baureglement. Die Regelungstiefe ist wesentlich geringer als bei einer Überbauungsordnung. Sie eignet sich bei einfachen Vorhaben wie beispielsweise bei der Erweiterung oder Ergänzung einer bestehenden Anlage in topografisch wenig anspruchsvollem Gelände.

Zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung und einer bestmöglichen gestalterischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur grösstmöglichen Schonung von Fruchtfolgefächern und Kulturland wird empfohlen, im vorliegenden Fall mit konkreten Realisierungsabsichten (d.h. Realisierungshorizont < 5 Jahre) im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine «Zone mit Planungspflicht (ZPP)» zu erlassen. Die Ausarbeitung der auf der ZPP basierenden Überbauungsordnung erfolgt im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (siehe ZPP-Bestimmungen).

Es wird empfohlen, eine Fachbegleitung beizuziehen, um eine optimale gestalterische Einbettung sicherstellen zu können und eine grösstmögliche Schonung von Fruchtfolgefächern zu gewährleisten. Zur Qualitätssicherung, insbesondere hinsichtlich der landschaftlichen Integration, soll das auf der Überbauungsordnung basierende Ausführungsprojekt zur gestalterischen Beurteilung einer in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zur Beurteilung vorgelegt werden. Die Ausführungsarbeiten werden von der Fachperson begleitet.

5 UMGANG MIT FRUCHTFOLGEFLÄCHEN FFF

5.1 AUSGANGSLAGE

Die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen (Art. 80a ff BauG) stellt in Zusammenhang mit der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und Kulturland gemäss der «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland» (Stand April 2017) einen Sonderfall dar. Eine ILZ gilt nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis RPV. Bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ist jedoch eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchzuführen, die insbesondere auch dem Aspekt des Schutzes der Fruchtfolgeflächen Rechnung trägt. Das vorliegende Kapitel beinhaltet die Interessenabwägung bezüglich der Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Ergänzung zur erfolgten Standortbegründung.

5.2 ÜBERSICHT FRUCHTFOLGEFLÄCHEN FFF

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen am Betriebsstandort wie auch in der weiteren Umgebung sind praktisch vollumfänglich durch das Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF überlagert. Die Entwicklung kann dementsprechend nicht ausserhalb von Fruchtfolgeflächen sichergestellt werden.

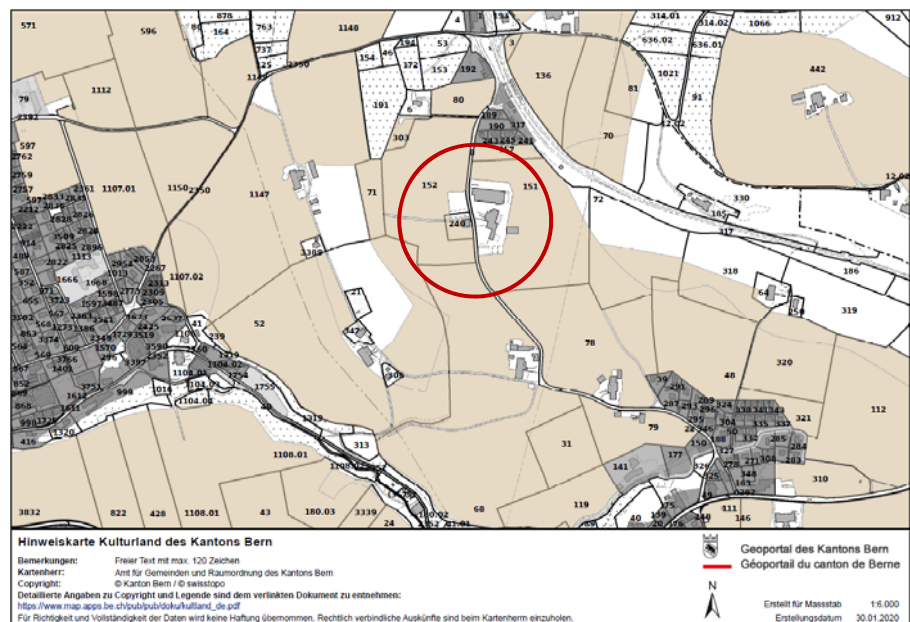


Abbildung 5 Fruchtfolgeflächen (braun) im Umfeld des Betriebsstandorts Gemüsebau Guggisberg

Im Rahmen der laufenden Planungsarbeiten wird davon ausgegangen, dass es sich bei der inventarisierten Fläche tatsächlich um Fruchtfolgeflächen handelt. Auf eine Überprüfung der FFF-Qualität durch eine ausgewiesene Fachperson wird in diesem Planungsstadium verzichtet.

5.3 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN FFF

Im Plan «Schema Fruchtfolgeflächen-Bilanz» im Massstab 1:1'000 ist dargelegt, wie sich die betriebliche Entwicklung auf das Inventar der Fruchtfolgeflächen auswirkt. Innerhalb des betrieblichen Erweiterung (ZPP AM «Feldmatt») sind inventarisierte Fruchtfolgeflächen im Umfang von 36'357 m² zu verzeichnen. Davon sind 1'075 m² der Kategorie Restfläche ohne FFF Qualität zuzuweisen. In Zusammenhang mit einem laufenden Baubewilligungsverfahren (erwartete Bewilligung im 2020) für den Bau einer Halle fallen weitere 1'795 m² Fruchtfolgeflächen weg. Insgesamt 4'967 m² Fruchtfolgefläche innerhalb des Perimeters werden nicht durch Bauten und Anlagen tangiert und bleiben erhalten. Die dienen unter anderen der gestalterischen Einbettung der Gesamtanlage. Durch die Betriebserweiterung fallen insgesamt 25'520 m² Fruchtfolgeflächen weg.

Der Plan legt zudem dar, für welche Bereiche innerhalb des Perimeters baubewilligte Bauten und Anlagen sowie realisierte Bauten und Anlagen vorhanden sind.



Abbildung 6 Schema Fruchtfolgeflächenbilanz im Massstab 1:1'000 (siehe Anhang 6)

5.3.1 STANDORTNACHWEIS

Gestützt auf Art. 8b Abs. 3 Bst. a BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur beansprucht werden, sofern für bodenverändernde Nutzungen ausserhalb von Einzonungen (im vorliegenden Fall die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone) der damit verfolgte Zweck nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies trifft im vorliegenden Fall insofern zu, als dass die Fruchtfolgeflächen die landwirtschaftliche Nutzfläche praktisch vollumfänglich überlagern. Es existieren keine Standorte im Umfeld, die eine Realisierung ausserhalb von Fruchtfolgeflächen ermöglichen würden.

Für die Beurteilung des Kriteriums Standortnachweis ist darzulegen, welche konzeptionellen Alternativen geprüft worden sind, um die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zu verhindern respektive zu minimieren. Es existieren keine Alternativstandorte

ausserhalb von Fruchtfolgefleichen. Dementsprechend wird eine Minimierung der qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf die Fruchtfolgefleichen angestrebt. Dieser Zielsetzung wird unter Prüfung und/oder Umsetzung folgender Kriterien Rechnung getragen:

- Standortalternativen: Auf Grund der bestehenden Infrastruktur sowie fehlender Alternativen ausserhalb von Fruchtflächen existieren keine alternativstandorte für die Erweiterung an der traditionell gewachsenen Hofgruppe. Eine Aussiedlung ist nicht möglich.
- Wirtschaftlichkeit: Am Standort in der Feldmatt wurde in den letzten Jahren gemäss Buchhaltungsbilanz ein Betrag von über sechs Millionen Schweizerfranken in Anlagen und Gebäude investiert. Diese Investitionen sind noch lange nicht amortisiert, eine Betriebsaussiedelung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.
- Angliederung an Hofgruppen und Siedlungsteile: Der ausgeschiedenen ILZ-Standorte integriert respektive gliedert sich direkt an die bestehende Hofgruppe an.
- Umnutzung oder Ausbau bestehender Bauten: Am Betriebsstandort werden mehrere Bauten und Anlagen (siehe Gestaltungsplan) zurückgebaut, damit eine kompakte Anordnung und eine effiziente räumliche Nutzung sichergestellt werden kann. Mit den Entwicklungsabsichten am Betriebsstandort soll insbesondere der gewachsene Betrieb wirtschaftlich gesichert und weiterentwickelt werden.
- Schonung von Fruchtfolgefleichen: Der Schonung der Fruchtfolgefleichen kommt mit der Inanspruchnahme für die Ausscheidung der ILZ eine besonders hohe Bedeutung zu. Mit dem gewählten Standort kann sichergestellt werden, dass die Zerschneidung und die Flächenbeanspruchung von Fruchtfolgefleichen verhindert respektive auf das absolut notwendige Minimum beschränkt und die qualitativen und quantitativen Auswirkungen kleinstmöglich gehalten werden. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass schlecht nutzbare Restflächen, die nicht mehr als Fruchtfolgefleichen genutzt und damit indirekt «verloren» gehen könnten, zu minimieren respektive zu verhindern.

5.3.2 GERINGE BEANSPRUCHUNG

Die Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen ist durch die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszone grösser als 300 m². Der Flächenbedarf, welcher die Betriebserweiterung erfordert, beträgt 28'520 m² (neue Gewächshäuser, Produktionsanlage, Ausgestaltung, Erschliessung und Gebäudesetzung), wobei für einen bedeutenden Teil dieser Fläche eine Baubewilligung aus dem Jahr 2013 vorliegt (siehe Anhang).

5.3.3 OPTIMALE NUTZUNG

Gestützt auf Art. 8a, Abs. 2 Bst. b Baugesetz dürfen Fruchtfolgefleichen nur für andere bodenverändernde Nutzungen (d.h. ausserhalb von Einzonungen) beansprucht werden, sofern die kompakte bzw. flächensparende Anordnung sichergestellt wird.

Diesem Kriterium wird damit Rechnung getragen, dass die Ausscheidung des ILZ-Standorts in erster Priorität in direkter Anbindung an die bestehende Hofgruppe erfolgt. Zur Gewährleistung einer bestmöglichen Schonung von Fruchtfolgefleichen ist eine Fachberatung sicherzustellen.

5.3.4 VORÜBERGEHENDE BEANSPRUCHUNG

Als vorübergehende Beanspruchung im Sinne der Arbeitshilfe gelten bodenverändernde Nutzungen für eine Dauer von höchstens fünf Jahren, also zum Beispiel Baustelleninstallationen oder zeitlich beschränkte, provisorische Bauten.

Die Nutzungsdauer einer Intensivlandwirtschaftszone ist wesentlich länger als das Kriterium der fünf Jahre einer vorübergehenden Beanspruchung.

5.3.5 KOMPENSATIONSPFLICHT

Eine Kompensation von Fruchtfolgeflächen (gemäss Art. 8b Abs. 4 BauG) ist nicht erforderlich, wenn die Beanspruchung für die Realisierung einer in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Baute oder Anlage erfolgt. Als zonenkonform gelten in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau erforderlich sind (Art. 16, 16a, 16a^{bis} RPG), wovon auch Intensivlandwirtschaftszonen fallen. Demensprechend ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone im Bereich von Fruchtfolgeflächen nicht kompensationspflichtig.

5.3.6 KAPITEL, LAGER, PRODUKTION UND VERARBEITUNG

Gemäss der betrieblichen Erfolgsrechnung werden über 80% der verkauften Produkte auf dem eigenen Hof produziert. Somit ist die Auflage, wonach mindestens 50% der Produkte auf dem eigenen oder in Produktionsgemeinschaften zusammengeschlossenen Betrieben produziert werden müssen, ohne weiteres erfüllt (Art 16a RPG, Art 34/2 RPV)

Die Lagerung und die Aufbereitung des Gemüse und der Blumen erfolgt nicht nach industriell-gewerblichen Methoden. Die anfallenden Aufbereitungsarbeiten werden durch das auf Gemüse- und Blumenanbau spezialisierte Personal vorgenommen. Die Aufbereitung der Produkte für die eigenen Verkaufsläden (Konolfingen, Grosshöchstetten, etc) ist vergleichbar mit demjenigen von landwirtschaftlichen Marktfahrern.

Der Betrieb eines Hofladens ist beim Betriebsstandort Feldmatt aus heutiger Sicht nicht vorgesehen. Da ein Hofladen in der Landwirtschafts- und Intensivlandwirtschaftszone grundsätzlich zonenkonform ist, müsste diese Option im Rahmen der UEO trotzdem erhalten bleiben.

5.3.7 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Die Anforderungen gemäss der «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland» (Stand März 2020) in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind kumulativ erfüllt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – d.h. bei Vorliegen des detaillierten Bauvorhabens – ist von der Gesuchstellerin mit dem Ausnahmegesuch zum Bauen ausserhalb der Bauzone eine projektbezogene separate Standortbegründung im Sinne von Art. 15 Abs. 1 BewD zu erbringen.

6 EINPASSUNG IN DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

6.1 ZWECK

Die nachfolgenden Kapitel bezwecken, auf der Grundlage einer landschaftlichen Analyse konzeptionelle Grundzüge betreffend die gesamtlandschaftliche Einbettung für die betriebliche Entwicklung aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage wird der Entwicklungsrahmen definiert und an Hand einer räumlichen Konzeption und Strukturierung die räumliche Organisation des Betriebsstandorts Feldmatt aufgezeigt.

Diese Arbeiten bilden die Grundlage:

- Für die Formulierung der ZPP-Vorschriften, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision im Baureglement verankert werden.
- Für die Bestimmung der räumlichen Organisation und des Bebauungsmusters als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung UeO

6.2 SYSTEMATIK UND INHALTE

Die Arbeiten zur Landschaftsanalyse (Anhang 1: Plan Landschaftsanalyse) umfassen das Erkennen der örtlichen und landschaftlichen Besonderheiten, insbesondere von Landschaftsräumen, landschaftsprägenden Reliefformen, Hofgruppen und prägende Strukturen und anthropogene Elemente. Die Landschaftsanalyse zeigt die räumliche Strukturierung der umgebenden Landschaft sowie die landschaftsprägenden Strukturen und Qualitäten auf.

Das auf der Landschaftsanalyse aufbauende Konzept landschaftliche Einbettung (Anhang 2) beinhaltet räumliche Verhaltensweisen zur Sicherstellung einer bestmöglichen Integration der Betriebserweiterung wie auch der gesamten Hofgruppe sowie zur Stärkung der umliegenden Landschaftsräume. Gegenstand des Konzepts ist es, räumliche Entwicklungsgrundsätze in Zusammenspiel mit dem äusseren und inneren Ortsbild auf konzeptioneller Ebene zu formulieren. Es zeigt die gestalterischen Grundzüge und Verhaltensweisen zur landschaftlichen Integration der Gesamtanlage auf.

Der Gestaltungsplan (Anhang 3) zeigt den beabsichtigten Endzustand der betrieblichen Erweiterung im Sinne eines präzisen Abbilds dar. Damit wird aufgezeigt, wie die Einbettung der Gesamtanlage in die landschaftlichen Grossformen erfolgt, wie eine optimale Einpassung der erforderlichen betrieblichen Gebäudestrukturen sichergestellt werden kann und wie sich die Bauten und Anlagen bezüglich Anordnung und Strukturierung verhalten müssen, damit eine Stärkung des gesamten Hofensembles erfolgen kann.

Die räumliche Organisation (Anhang 4) ist eine Abstraktion des Gestaltungsplans und zeigt auf, in welchem Bereich welche Nutzungen vorgesehen sind. Er zeigt die Perimeter mit den zulässigen Bebauungsmustern und -strukturen auf, um bestmöglich auf die jeweiligen landschaftlichen Voraussetzungen und Qualitäten reagieren, resp. diese stärken zu können. Der Plan dient als Grundlage für die Formulierung der ZPP-Bestimmungen sowie in der Folge für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.

6.3 LANDSCHAFTSANALYSE

6.3.1 GEGENSTAND DER LANDSCHAFTSANALYSE

Die Landschaftsanalyse umfasst sowohl das äussere Ortsbild (Umfeld des Betriebsstandorts) wie auch das innere Umfeld (Entwicklungsperimeter am Betriebsstandort). Zudem werden wichtige Inventare und Festlegungen, welche in Kapitel 3 identifiziert wurden, speziell erläutert.

6.3.1.1 ISOS Tägertschi

Das ISOS-Objekt von lokaler Bedeutung BE 14 Tägertschi liegt südlich des Betriebsstandorts. Gemäss Objektkarte schliesst an den nördlichen Bereich des ISOS-Perimeters die Umgebungsrichtung U-Ri III «unverbauter Hang auf Talseite im Norden» mit dem Erhaltungsziel «a» (Freihaltung) an. Der Perimeter der Betriebserweiterung liegt am nördlichen Auslauf der Umgebungsrichtung. Mit der beabsichtigten Erweiterung ist sicherzustellen, dass gegenüber der angrenzenden Umgebungsrichtung ein klarer Abschluss ausgebildet wird.

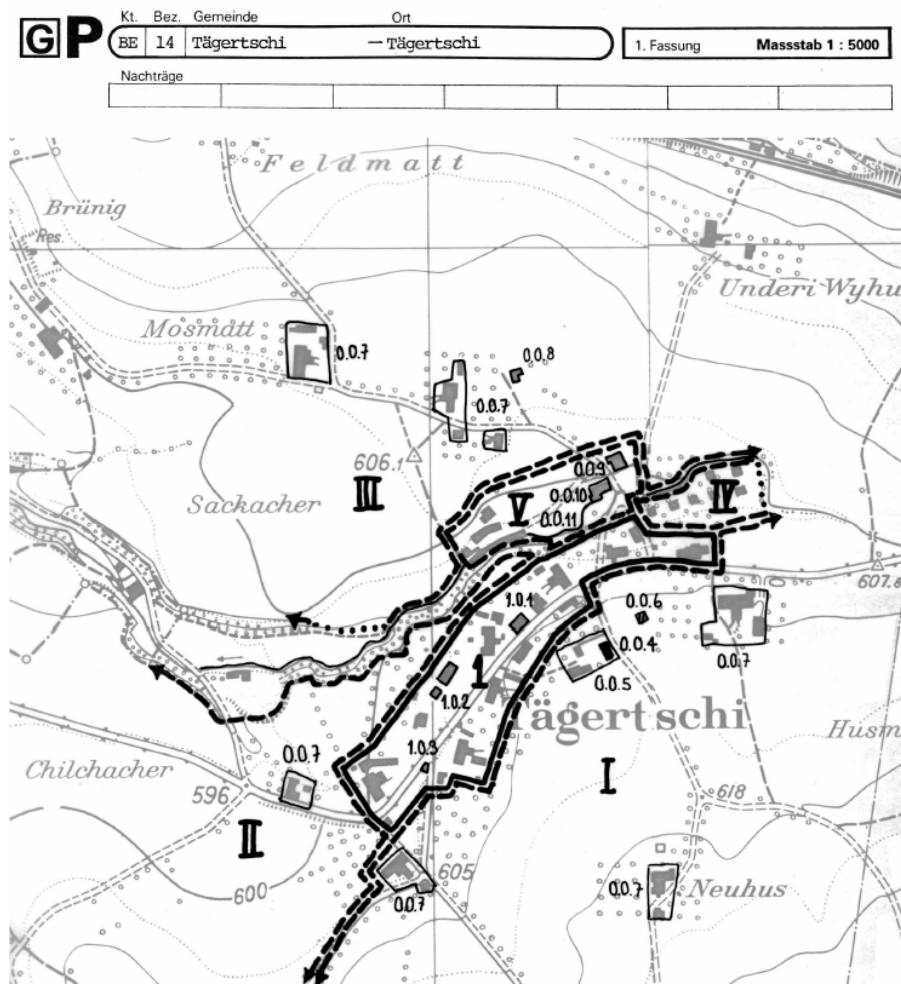


Abbildung 7 ISOS-Karte Tägertschi

6.3.1.2 Schützens- und erhaltenswerte Bauten

Die Betriebserweiterung tangiert weder Bau- und Strukturgruppen noch schützens-, oder erhaltenswerte Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar. Diese vorhandenen Objekte liegen ausserhalb der Einsehbarkeit.

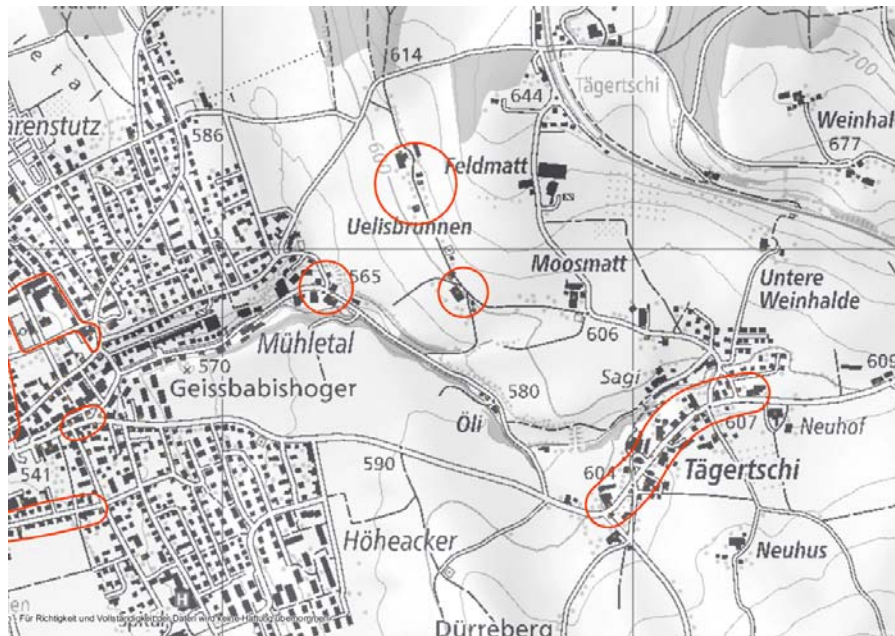


Abbildung 8 Auszug Geoportail Kanton Bern

6.3.1.3 Kommunales Landschaftsschutzgebiet

In Zusammenhang mit dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet Uelisbrunnen hat die OLK wie folgt Stellung genommen:

«Unweit des Vorhabens befindet sich im Zonenplan westlich, über der Hangkante zum Dorf Münsingen, das Landschaftsschutzgebiet Uelisbrunnen, welches schützenswerte Bauten enthält und als atmosphärisch wertvoller Landschaftsraum in Erscheinung tritt. Dieser zeichnet sich durch weite, von Topografie (Hanglage) geprägte Wiesenflächen aus, in welche sich drei Hofgruppen mit Streuobstwiesen eingliedern. Den Hintergrund dieses malerischen Anblicks bilden kleinere Waldstücke im Norden, das Dorf-Bergpanorama nach Westen sowie ein Wiesenhang nach Osten.»

Die Betriebserweiterung wird auf den östlich der Bahnhofstrasse liegenden Bereich beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass keine Bauten der beabsichtigten Betriebserweiterung über die Landschaftskammer herausragen und in Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet in Erscheinung treten könnten.



Abbildung 9 Auszug kommunales Landschaftsschutzgebiet

6.3.1.4 Landschaftsprägende Strukturen

Der Betriebsstandort Gemüsebau Guggisberg liegt nördlich von Tägertschi in leichter, gegen das Dorf abfallender südexponierter Hanglage.

Die Landschaftskammer wird gegen Norden durch den Tägerishaldewald und Tennliwald gefasst. Im südlichen Bereich bilden der Siedlungskörper von Tägertschi mit den beiden östlich gelegenen Hofgruppen eine talseitig abschliessende Linie. Der Geländekamm im westlichen Bereich schliesst die Geländekammer gegen Münsingen ab. Von dieser Nord-Süd-verlaufende Geländekante fällt das Gelände gegen Münsingen.

Die Bahnlinie hat als raumprägendes anthropogenes Element eine stark zerschneidende wie auch landschaftsgliedernde Wirkung. Durch diese räumliche Trennung entstehen zwei Teilräume. Der nördliche Teilraum umfasst den Bahnhof Tägertschi mit den Wohnbauten Lebacher. Gegenüber dem Betriebsstandort bildet die dazwischenliegende landwirtschaftliche Nutzfläche eine wichtige und räumlich strukturierende Grün-Zäsur.

Die Kulturlandschaft im erweiterten Umfeld des Betriebsstandorts ist strukturiert durch integrierende Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen, Hochstammfeldobstgärten, Baugruppen / Hecken. In Bezug auf den Betriebsstandort selbst bilden die landwirtschaftlichen Dauerkulturen im östlichen Bereich (Obstanlage, Retentionsbereich mit Beerenkulturen) wichtige Elemente der landschaftlichen Integration.

Defizite sind im Bereich des Betriebsstandorts, unter anderem auf Grund der Konkurrenz von alten und neuen Bauten, der unklaren Abgrenzungen gegenüber der Landschaft, dem exponierten Parkplatz südlich des Bauernhauses sowie der fehlenden Einbettung durch verbindende Grünstrukturen wie z.B. Bäume vorhanden.



Abbildung 10 Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 1)

6.3.1.5 Inneres Ortsbild

Das innere Ortsbild des Betriebsstandorts zeichnet sich durch seinen historisch gewachsenen Kern aus, welcher gegenüber den Produktionsflächen in leicht erhöhter Lage liegt. Mit der betrieblichen Entwicklung wurde der ursprüngliche Betrieb zunehmend von Produktionsanlagen sowie Lager- und Produktionshallen arrondiert. Mit der betrieblichen Entwicklung soll sichergestellt werden, dass der Hofkern in der Südansicht freigehalten wird und von einer begrünten Vorzone (Bauerngarten mit einheimischen Pflanzenarten) umfasst wird. Mit der Entwicklung werden verschiedene bestehende Infrastrukturen zurückgebaut (siehe Gestaltungsplan), damit in Zusammenhang mit der betrieblichen Entwicklung eine räumliche Klärung und gestalterische Ordnung erfolgt.



Abbildung 11 Luftbild mit Hofgruppe (Quelle: swisstopo)

6.4 KONZEPT ZUR LANDSCHAFTLICHEN INTEGRATION

6.4.1 GRUNDZÜGE DER LANDSCHAFTLICHEN INTEGRATION

Mit dem Konzept soll auf der Grundlage des definierten Perimeters «Entwicklung Hofgruppe» eine Grün-Zäsur zum obliegenden Landschaftsraum «Ia» (siehe Plan Landschaftsanalyse) geschaffen und neue Ökonomiebauten als Abschluss des Landschaftsraumes «Ib» » (siehe Plan Landschaftsanalyse) in Richtung Norden verstanden werden. Die Hofeingänge, sowohl von Süden als auch im Norden sollen gestalterisch geklärt und durch Bauten und Bepflanzungsmassnahmen akzentuiert werden. Mit den nachfolgenden Massnahmen sollen die Entwicklung und die Integration wie nachfolgend beschrieben erfolgen:

6.4.1.1 Raumbegrenzung Hochbauten (harte Raumbegrenzung)

Im nördlichen Bereich der Hofgruppe soll durch die kompakte Anordnung der Ökonomiebauten eine klare und harte Raumbegrenzung erfolgen. Die Bauten werden so angeordnet, dass die Zäsur in Form von zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzfläche (Raumverbund) zwischen den Wohnbauten und den Hallen wie auch weiter entlang dem Bahndamm gewährleistet bleibt und akzentuiert wird. Die Fassaden grenzen unmittelbar an die landwirtschaftliche Nutzfläche an und stehen im Grünen. Die Lagerung von Materialien wie auch die nördliche Durchfahrt sind nicht zugelassen. Im Bereich des Bahndamms wird mit integrierenden Grünstrukturen im Sinne von Einzelbäumen ein Übergang zwischen der harten nördlichen Raumbegrenzung wie auch der gegen Osten in die offene Landschaft fliessende Bahndamm geschaffen.

Wirkung: Die grosse Geländeform des Bahndammes wird als raumabschliessender Rücken der Anlage Teil der Landschaft und stärkt durch die klare Haltung den Landschaftsraum «Ia». Der nördliche Hofzugang wird als Tor respektive als Eingang in die Hofgruppe wahrgenommen.

6.4.1.2 Gestaltung Zugang Hofgruppe

Durch die bauliche Konzentration und Verdichtung im nördlichen Bereich wird langfristig ein klarer Zugang zur Hofgruppe geschaffen; im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision begrenzt auf den östlichen Bereich der Bahnhofstrasse. Im südlichen Bereich erfolgt die Gestaltung des Zugangs durch die bessere gestalterische Einbettung des bestehenden Parkplatzes sowie weiterer gestalterischen Massnahmen; insbesondere durch die Verwendung traditioneller und vorherrschender Landschaftsstrukturen wie Obstbaumreihen oder Einzelbäume.

Wirkung: Der Betriebsstandort hat zwei Adressen. Eine nördliche und rückwärtige hart ausgebildete sowie eine südliche sanft eingebettete und mittels Hochstammfeldobstbäumen gestaltete Adressierung.

6.4.1.3 Integrierende Grünstrukturen (weiche Raumbegrenzung)

Die integrierenden Grünstrukturen dienen in drei Bereichen der landschaftlichen Integration der Gesamtanlage:

- Im nordöstlichen Bereich entlang dem Bahndamm im Anschluss an den inventarisierten Trockenstandort. Die räumliche Trennung zwischen Gesamtanlage und Bahndamm erfolgt mittels der Pflanzung von Hochstamm-bäumen.

- Im südöstlichen Bereich bildet das Retentionsbecken einen nachvollziehbaren Abschluss. Das Retentionsbecken liegt teilweise einem ehemaligen und natürlichen Ried-, Sumpfgebiet und soll in seiner Wirkung als Element der räumlichen Abgrenzung des Betriebsstandorts akzentuiert werden. Dies erfolgt durch die Verdichtung der Grünstrukturen.
- Im südwestlichen Bereich mittels der traditionellen Hofgruppe vorgelagerten Grünstrukturen, welche den landschaftlichen Verbund sicherstellen und die Südansicht freihalten.

6.4.1.4 Traditioneller Hofkern / Freihalten Ansicht Hofkern

Innerhalb der Hofgruppe ist dem Hofkern ein spezielles Augenmerk beizumessen, damit die Ablesbarkeit zwischen alten Bestandesbauten und neuen Ökonomiebauten erhalten bleibt. Damit verbunden ist die Sicherstellung der südlichen Ansicht auf die alte Hofgruppe als Kernelement und Identifikationspunkt des sich in Entwicklung befindenen Betriebsstandorts. Der Parkplatz wird mittels punktuellen Baum-, Gehölzelementen besser eingebettet. Der Perimeter «Entwicklung Hofgruppe» wird im südlichen Bereich so begrenzt, dass eine klare räumliche Trennung zur Hofgruppe Moosmatt und zur Umgebungszone des ISOS-Objekts gewährleistet bleibt.

6.4.1.5 Freihaltung / Ausschluss von Hochbauten

Obwohl sich die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision befindliche Betriebsenerweiterung auf den östlichen Bereich der Bahnhofstrasse konzentriert, soll auf konzeptioneller Ebene durch den Ausschluss von Hochbauten und auffälligen Anlagen der Kulturtechnik mit Fernwirkung eine Freihaltung der Hangkante im Westen postuliert werden, um das nahe Umfeld des Landschaftsschutzgebiets vor baulichen Massnahmen freizuhalten (siehe hierzu auch OLK-Berichte).

6.4.1.6 Raumverbund / Freihalteraum

Der Perimeter der Betriebserweiterung wird gegen Süden so begrenzt, dass die Wirkung der Umgebungszone des ISOS-Objekts erhalten bleibt und der landschaftliche Durchfluss von West nach Ost gewährleistet bleibt.

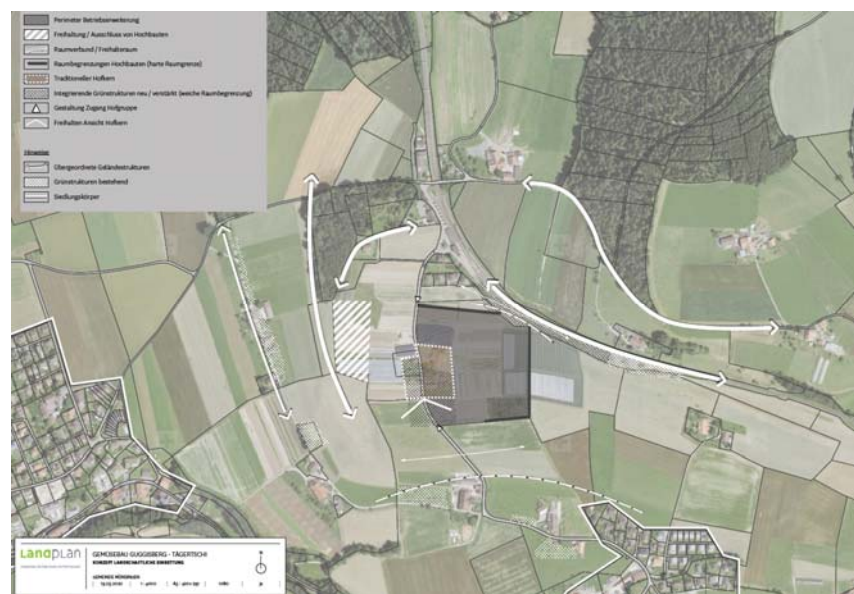


Abbildung 12 Plan Konzept landschaftliche Integration im Masstab 1:4'000 (siehe Anhang 2)

6.5 GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan zeigt konkret auf, wie die bauliche Entwicklung innerhalb des für die Betriebserweiterung vorgesehenen Perimeters erfolgen soll. Er bezweckt, den angestrebten Endzustand an Hand eines klaren Bildes darzustellen. Der Gestaltungsplan dient dazu, mittels eines beabsichtigten Endzustands die landschaftliche Integration an Hand der Landschaftsanalyse und der konzeptionellen Grundsätze darzulegen und zu überprüfen. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan eine Grundlage geschaffen, welche es erlaubt, die Wirkung und bauliche Machbarkeit der Betriebserweiterung zu überprüfen. Im Gestaltungsplan ist zudem dargelegt, welche Infrastrukturen rückgebaut werden und welche Bauten und Anlagen neu geschaffen werden.



Abbildung 13 Gestaltungsplan im Maßstab 1:500 (siehe Anhang 3)

6.6 RÄUMLICHE ORGANISATION

6.6.1 GRUNDZÜGE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG / ETAPPIERUNG

Der Plan «räumliche Organisation» zeigt die Grundzüge der räumlichen Entwicklung der Betriebserweiterung auf. Darin abgebildet sind – basierend auf dem Gestaltungsplan – die verschiedenen Bereiche für Bauten und Anlagen. Der Plan zeigt auf, wo langfristig welche Bauten und Anlagen realisiert werden sollen. Zudem dient der Plan als Grundlage für die Ausarbeitung der für die Realisierung erforderlichen Überbauungsordnung.

In Bezug auf die Etappierung ist vorgesehen, in einem ersten Schritt die Halle im nordwestlichen Bereich des Entwicklungsperimeters zu realisieren. Die Treibhäuser Typ Spid in den beiden unteren Ebenen weisen in Zusammenhang mit der Wasserrückhaltung eine ebenfalls hohe Priorität auf, wobei insbesondere die Wasserrückhaltung zu einem frühen Zeitpunkt als Voraussetzung für die gesamte Entwicklung erforderlich ist. Mit diesen Massnahmen wird der gestalterische Rahmen der Anlage definiert. Die Mehrschiffhäuser Typ Espace werden voraussichtlich in einer zweiten Etappe realisiert. Die Entwicklung des traditionellen Hofkerns ist von der wirtschaftlichen Entwicklung losgelöst und erfolgt je nach Entwicklung als Daueraufgabe nach Bedarf gemäss zu genehmigender UeO und Baubewilligung (nach deren Inkraftsetzung).



Abbildung 14 Plan «räumliche Organisation – Variante 1» im Massstab 1:1'000 (siehe Anhang 4)

6.6.1.1 Bereich Lager-, Produktions- und Verarbeitungshallen

Im Bereich Lager-, Produktions- und Verarbeitungshallen sind Ökonomiebauten analog dem bestehenden, nördlich des Bauernhauses gelegenen bestehenden Halle, zugelassen. Die Ökonomiebauten sind durch eine zentrale Erschliessungsachse erschlossen und weisen eine einheitliche Materialisierung und Bautypologie auf. In Bezug auf die Dimensionierung haben sie sich in das bestehende Bebauungsmuster einzufügen und der

Körnung der bereits bestehenden Halle zu entsprechen. Der nördliche Abschluss bildet eine Holzfassade, die Ökonomiebauten grenzen direkt an das Grünland. Erschliessungen sowie die Lagerung von Materialien sind nördlich der Fassade nicht zugelassen.

Die Hochbauten sollen in Form von möglichst stützenfreien Hallen realisiert werden, damit diese multifunktional, gemäss den jeweils aktuellen Anforderungen genutzt werden können. Die multifunktionale Nutzung betrifft die Bereiche Maschinen- und Geräteinstellraum inkl. Werkstatt, Gebindelagerung, Einlagerung von Gemüse- und Obstprodukten in kontrollierte Atmosphäre (Kühlzellen, CA-Lager), die Aufbereitung für den Verkauf (rüsten, waschen, abpacken) in den eigenen Hofläden.

Damit die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit wie auch den Verkehrsfluss möglichst gering gehalten werden können, sind die räumliche Organisation und die betrieblichen Abläufe entsprechend zu gestalten (siehe hierzu Kapitel 6.6.1.8).

6.6.1.2 Bereich Mehrschiffhäuser Typ Espace

Die Mehrschiffhäuser bilden als kompakte Einheit den Kern der zukünftigen bodenunabhängigen Produktion. Sie weisen eine Höhe von 7.00 m auf und ordnen sich in der Höhe dem Bauernhaus unter.

Die Mehrschiffhäuser werden für die Produktion von sensiblen Gemüse-, Beeren- und Blumenarten in geschütztem Anbau genutzt. Die Nährstoffversorgung der Pflanzen erfolgt in der Regel bodenunabhängig mittels optimierter Steuerung über geeignete Substrate. Der stirnseitige Bereich der Mehrschiffhäuser wird in der Regel mit planbefestigtem Boden versehen, damit die geernteten Produkte gleich vor Ort grobsortiert und gestapelt werden können und für die weitere Einlagerung bzw. die weitere Verkaufsaufbereitung abtransportiert werden können. Ebenfalls die Längs- und Quergänge werden planbefestigt, damit die Ernteprodukte abgeführt werden können.

6.6.1.3 Bereich Treibhäuser Typ Spid

Die Treibhäuser des Typs Spid bilden die untere, gegen Süden abschliessende Schicht. In der Höhe ordnen sie sich mit einer Höhe von ca. 5.50 m den Mehrschiffhäusern des Typs Espace unter und bilden dadurch einen abgestuften Übergang zur angrenzenden Kulturlandschaft. Damit bleibt der Hofkern in erhöhter Lage einsehbar und wird von der Südansicht her nicht konkurrenziert. Die Treibhäuser werden genutzt für die geschützte Produktion vielfältiger Gemüse, Beeren und Blumen. Der Anbau in diesen Treibhäusern kann sowohl bodenabhängig oder bodenunabhängig mit kontrollierter Nährstoffversorgung erfolgen.

6.6.1.4 Freihaltebereich

Die Freihaltebereiche bezeichnen Flächen, die vor Hochbauten sowie der Lagerung von Maschinen, Geräten, usw. freizuhalten sind. Einerseits auf Grund der landschaftlich zugewandten und exponierten Bereiche im Norden, aber auch im südlichen, dem Bauernhaus vorgelagerten Bereich. Es soll sichergestellt werden, dass das Bauernhaus mit seiner leicht erhöhten Lage als Kern des Betriebszentrums in der Feldmatt ersichtlich bleibt.

6.6.1.5 Wasserrückhaltung

Im unteren Freihaltebereich, östlich angrenzend an die Bahnhofstrasse, soll ein grosses, erdverlegtes Wasserreservoir errichtet werden. Das Wasserreservoir wird im Leichtbau mit Folienabdichtung realisiert. Das Wasserreservoir dient dazu, qualitativ gutes Frischwasser für die Bewässerung der Kulturen zu sammeln.

Der obere Freihaltebereich östlich angrenzend an die Bahnhofstrasse wird als Parkierungsanlage für die Fahrzeuge der Mitarbeiter genutzt.

Die übrigen Flächen des Freihaltebereiches werden für die Anpflanzung von einjährigen und mehrjährigen Freilandkulturen oder als Dauergrünland genutzt.

6.6.1.6 Retention

Die Retentionsanlage wird so dimensioniert, dass diese in der Lage ist, das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser aufzufangen und danach kontrolliert und dosiert ablaufen zu lassen. Auch um der Rechtsverwahrung des Nachbarn Rechnung zu tragen, wird der fachmännische Unterhalt der Anlage zugesichert.

6.6.1.7 Traditioneller Hofkern

Kern des Betriebstandorts bildet die traditionelle landwirtschaftliche Gebäudegruppe. Um dieselbe ist im westlichen und südlichen Bereich ein Puffer vorgesehen, welcher mittels einer typischen ländlichen und landwirtschaftlichen Umgebungsgestaltung den Hofkern insgesamt stärkt. Der Bereich sieht die Erhaltung und Freihaltung des traditionellen Kerns vor. Die Wohnungen im Bauernhaus und im Stöckli werden von der Betriebsleiterfamilie und den Eltern des Betriebsleiters bewohnt, ebenfalls Angestellte des Betriebes wohnen im Bauernhaus und im Stöckli. Eine bestehende Wohnung im Stöckli wird vermietet.

Der Ökonomieteil des Bauernhauses wird für die Lagerung und Verarbeitung von Gemüse und Blumen genutzt.

6.6.1.8 Verkehr

Sowohl aus arbeitswirtschaftlichen wie auch aus verkehrstechnischen Gründen sollen die Arbeitskettens so ausgelegt werden, dass möglichst wenig Querungen der Bahnhofstrasse erfolgen. Im Rahmen der beabsichtigten Betriebserweiterung werden die ganze Produkteeinlagerung und die Aufbereitung in den Hallen (bestehend und geplant) auf der Ostseite der Bahnhofstrasse erfolgen. Die westlich der Bahnhofstrasse gelegene Halle, welche nicht Bestandteil der beabsichtigten betrieblichen Entwicklung ist, dient vor allem für die Remisierung der Maschinen und der Geräte, welche für die Bearbeitung der Freilandfelder benötigt werden. Die Organisation der Ein- und Ausfahrten auf die Bahnhofstrasse wird in der UeO geregelt (siehe ZPP-Bestimmungen).



Abbildung 15 Schema Verkehr im Masstab 1: 1'000 (siehe Anhang 5)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Drohnenaufnahme Gemüsebau Guggisberg, Betriebsstandort Feldmatt (2019) ...	4
Abbildung 2	Luftbild mit Markierung Betriebsstandort Feldmatt (Quelle: swisstopo)	4
Abbildung 3	Ausschnitt Baugesuchsplan zu Gesamtbaubewilligung Nr. 2011/382/625006 des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittellands. Grün = bewilligt im Jahr 2013 und realisiert / Rot = bewilligt im Jahr 2013, aber noch nicht realisiert.....	6
Abbildung 4	Übersicht über das gewählte Planungsverfahren (grün) gemäss Art. 80b BauG (Quelle: AGR)	9
Abbildung 5	Fruchtfolgeflächen (braun) im Umfeld des Betriebsstandorts Gemüsebau Guggisberg.....	16
Abbildung 6	Schema Fruchtfolgeflächenbilanz im Massstab 1:1'000 (siehe Anhang 6).....	17
Abbildung 7	ISOS-Karte Tägertschi	21
Abbildung 8	Auszug Geoportal Kanton Bern	22
Abbildung 9	Auszug kommunales Landschaftsschutzgebiet	23
Abbildung 10	Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 1)	24
Abbildung 11	Luftbild mit Hofgruppe (Quelle: swisstopo)	24
Abbildung 12	Plan Konzept landschaftliche Integration im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 2)	26
Abbildung 13	Gestaltungsplan im Massstab 1:500 (siehe Anhang 3).....	27
Abbildung 14	Plan «räumliche Organisation – Variante 1» im Massstab 1:1'000 (siehe Anhang 4).....	28
Abbildung 15	Schema Verkehr im Massstab 1: 1'000 (siehe Anhang 5)	30

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1	Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000
Anhang 2	Plan Konzept landschaftliche Einbettung im Massstab 1:4'000
Anhang 3	Gestaltungsplan im Massstab 1:500
Anhang 4	Plan Räumliche Organisation im Massstab 1:1'000
Anhang 5	Schema Verkehr im Massstab 1: 1'000
Anhang 6	Schema Fruchtfolgeflächen-Bilanz im Massstab 1: 1'000









GRUNDLAGENVERZEICHNIS

AGR: «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland» (Stand März 2020)









AGR: Intensivlandwirtschaftszonen, Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Baugesetz (BauG) 721.0




Kommunale Grundordnung Gemeinde Münsingen (Stand Mitwirkung)

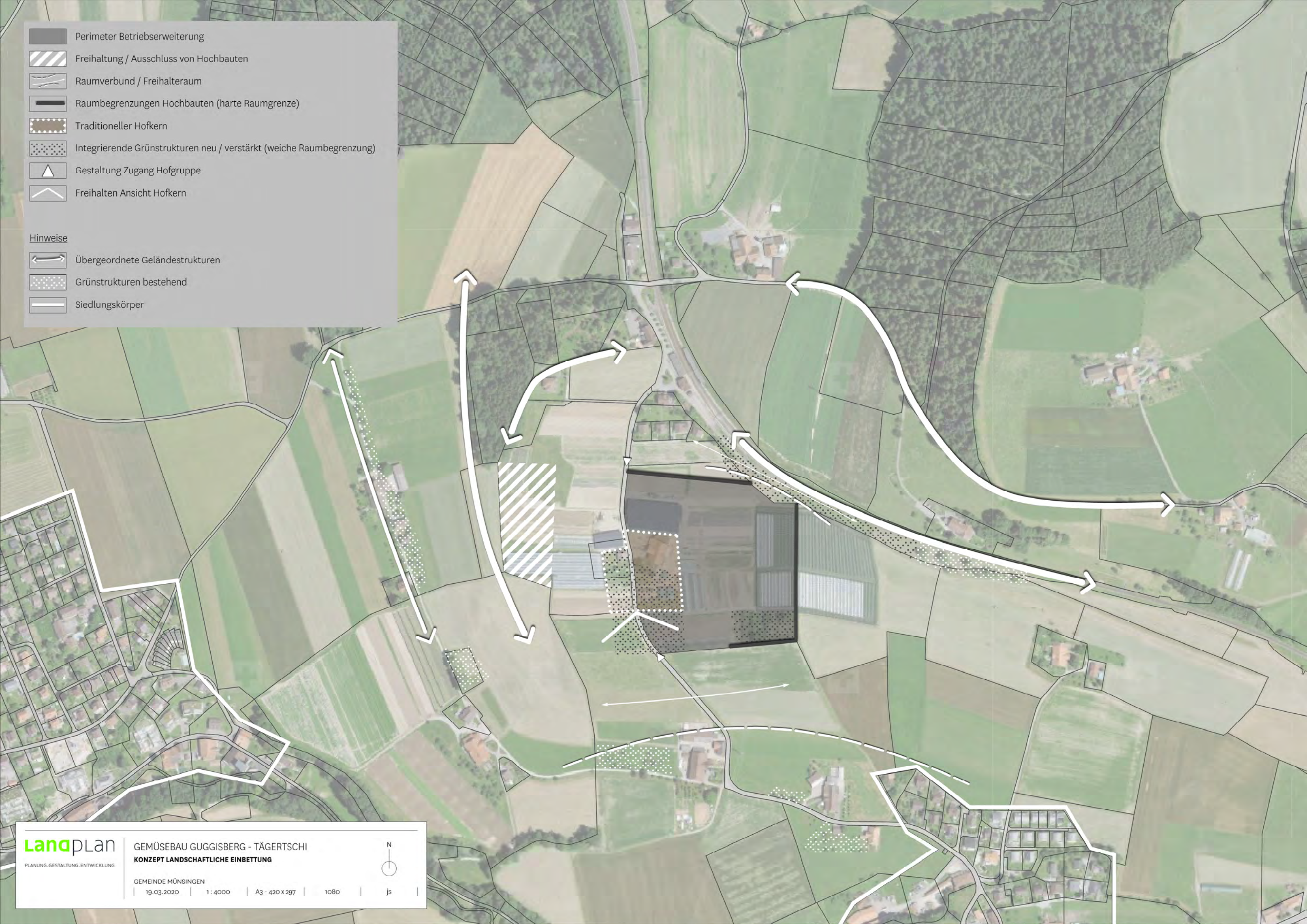
-  Landschaftsprägende Hofgruppen
-  Wald
-  Strukturierende Grünstrukturen bestehend (HOFO Obstanlagen / Hecken)
-  Landwirtschaftliche Dauerkulturen
-  Raumprägende anthropogene Elemente
-  Landschaftsräume
-  Landschaftliche Subräume
-  Siedlungskörper



-  Perimeter Betriebserweiterung
-  Freihaltung / Ausschluss von Hochbauten
-  Raumverbund / Freihalteraum
-  Raumbegrenzungen Hochbauten (harte Raumgrenze)
-  Traditioneller Hofkern
-  Integrierende Grünstrukturen neu / verstärkt (weiche Raumbegrenzung)
-  Gestaltung Zugang Hofgruppe
-  Freihalten Ansicht Hofkern

Hinweise

-  Übergeordnete Geländestrukturen
-  Grünstrukturen bestehend
-  Siedlungskörper





- Perimeter ZPP AM «Feldmatt»
- Abbruch
- weitere Inhalte gemäss Planbeschriftung

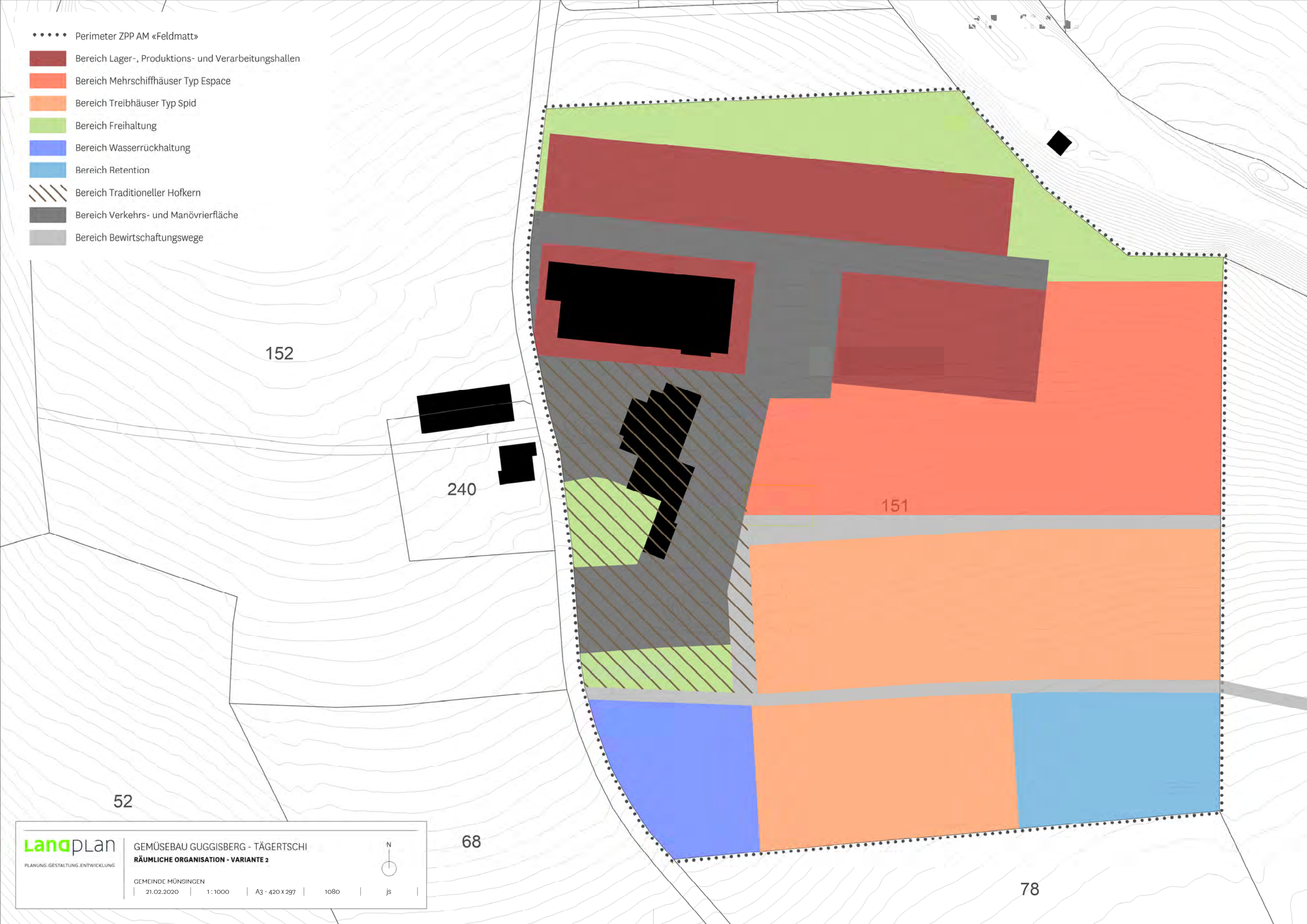
Landplan
 PLANUNG. GESTALTUNG. ENTWICKLUNG

GEMÜSEBAU GUGGISBERG - TÄGERTSCHI
GESTALTUNGSPLAN

GEMEINDE MÜNSINGEN
 19.03.2020 | 1:1000 | A3 - 420 X 297 | 1080 | js

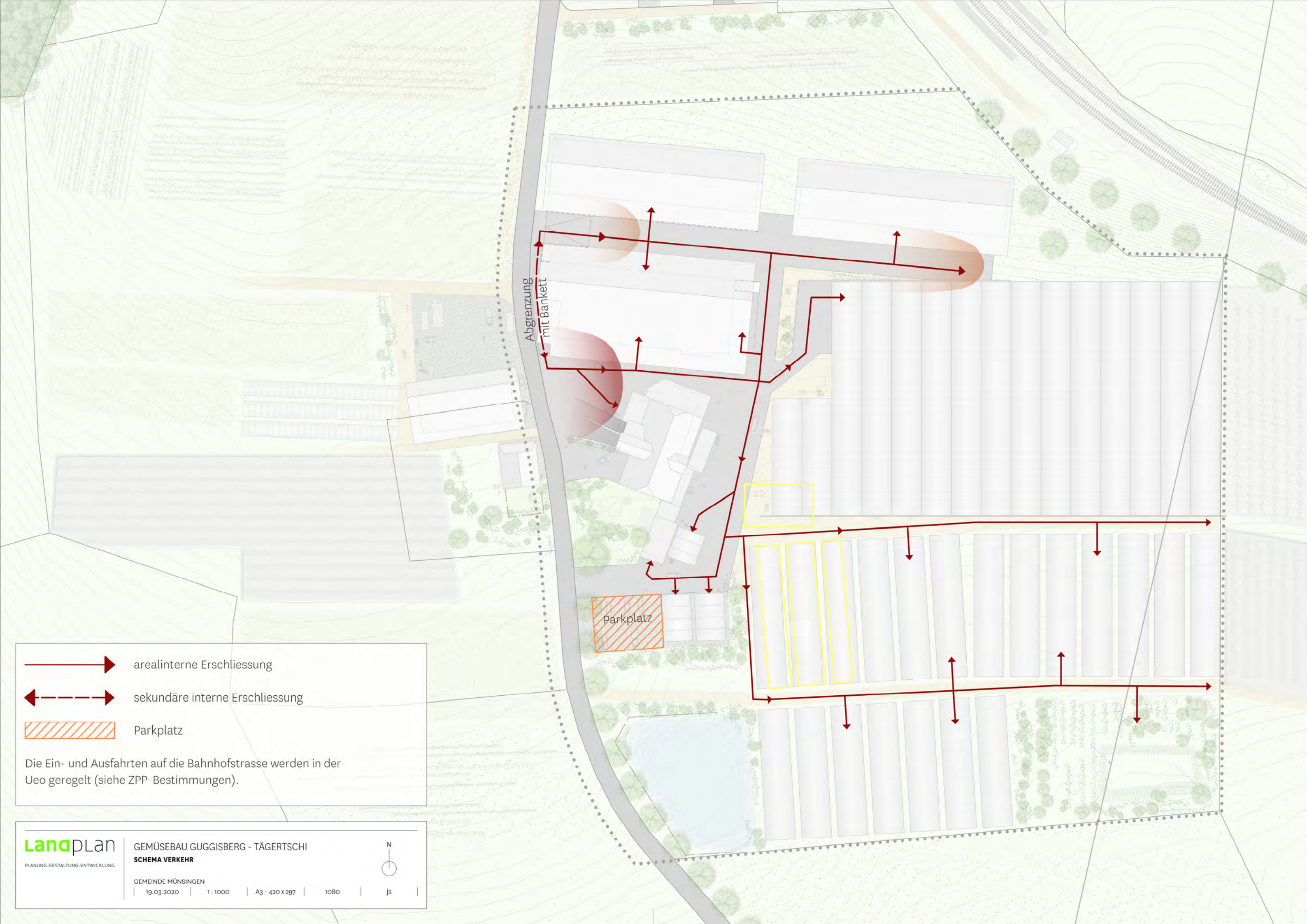
N

- Perimeter ZPP AM «Feldmatt»
- Bereich Lager-, Produktions- und Verarbeitungshallen
- Bereich Mehrschiffhäuser Typ Espace
- Bereich Treibhäuser Typ Spid
- Bereich Freihaltung
- Bereich Wasserrückhaltung
- Bereich Retention
- Bereich Traditioneller Hofkern
- Bereich Verkehrs- und Manövriertfläche
- Bereich Bewirtschaftungswege






- Perimeter ZPP AM «Feldmatt»
- Bereich Lager-, Produktions- und Verarbeitungshallen
- Bereich Mehrschiffhäuser Typ Espace
- Bereich Treibhäuser Typ Spid
- Bereich Freihaltung
- Bereich Wasserrückhaltung
- Bereich Retention
- Bereich Traditioneller Hofkern
- Bereich Verkehrs- und Manövriertfläche
- Bereich Bewirtschaftungswege





Abgrenzung
mit Bankett


Parkplatz

-  arealinterne Erschliessung
-  sekundäre interne Erschliessung
-  Parkplatz


Die Ein- und Ausfahrten auf die Bahnhofstrasse werden in der Ueo geregelt (siehe ZPP-Bestimmungen).





..... Perimeter ZPP AM «Feldmatt»

 Total Fruchtfolgefläche FFF gemäss Inventar innerhalb Perimeter 36'357 m²


 Restfläche ohne FFF Qualität - 1'075 m²

 Laufendes Baubewilligungsverfahren Neubau Halle (erwartete Baubewilligung in 2020) - 1'795 m²


 Verbleibende FFF innerhalb Perimeter - 4'967 m²

 Wegfall FFF durch Realisierung Betriebserweiterung ZPP AM «Feldmatt» 28'520 m²

Bodenabhängige Produktion - Bewilligte Bauten und Anlagen

 Vor 2013 Bestehende Bauten und Anlagen (Bodenabhängige Produktion von Obst) 5'681 m²

 Realisierte Bauten und Anlagen gem. Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland Nr. 2011/382/6250006 vom 18. April 2013 3'528 m²

 Bewilligte Bauten und Anlagen (nicht realisiert) gem. Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland Nr. 2011/382/6250006 vom 18. April 2013 11'060 m²

