

## **Volksabstimmung 09. Februar 2014**

### **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

#### **Schlatt, Spezialzone für Holzschnitzelproduktion und – lagerung**

Änderung der baurechtlichen Grundordnung:

- Ergänzung Nutzungsplan 8 mit einer Zone mit besonderen Vorschriften (ZBV) 14/1
- Ergänzung Baureglement der Gemeinde Köniz mit besonderen Vorschriften



## Das Wichtigste in Kürze

Die ortsansässige Firma H.H. Käser GmbH führt seit mehr als 30 Jahren am Bodenackerweg 31 in Gasel einen Holzhackereibetrieb. Sie produziert Holzschnitzel und beliefert damit eine wachsende Kundschaft in der Region Bern. Als Folge der steigenden Nachfrage nach umweltschonenden Energieträgern sowie der erfolgreichen Geschäftsentwicklung wurden Betriebsanpassungen und -erweiterungen notwendig. Insbesondere bei den Lager- und Trocknungsräumlichkeiten für Holzschnitzel besteht ein Defizit. Eine Erweiterung der bestehenden Anlage im Gebiet Bodenacher wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt. Für die H.H. Käser GmbH soll deshalb ein neuer, zonenkonformer Betriebsstandort geschaffen werden.

Im Gebiet Schlattmatte zeichnet sich eine Möglichkeit ab, die dringend benötigte Produktions- und Lagerhalle zu realisieren. Der Standort liegt westlich von Schlatt, direkt an ein Fussballfeld (Zone für Sport und Freizeitanlagen) angrenzend. Das Gebiet wird verkehrstechnisch durch die Büschigasse erschlossen. Das Grundstück befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Die Halle kann nur bewilligt werden, wenn die Fläche einer geeigneten Nutzungszone zugeteilt wird.

Die H.H. Käser GmbH bezieht ihre Rohstoffe ausschliesslich aus den umliegenden Wäldern. Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten, muss eine Möglichkeit zur Produktion und Lagerung von Holzschnitzeln nahe der Rohstoffquellen wie auch nahe der Absatzgebiete in der Region Bern geschaffen werden. Der Standort in der Schlattmatte ist somit in Bezug auf die Stoffflüsse günstig gelegen.

Nicht ganz eine Hektare der heute in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Nr. 1961 wird in eine Zone mit besonderen Vorschriften (Produktion von Holzschnitzeln und Energie sowie Lagerung) umgezont. Das Baureglement der Gemeinde wird mit einem speziell auf die Nutzung zugeschnittenen Artikel ergänzt.

Mit dieser Ergänzung der Grundordnung wird eine massgeschneiderte Basis zur Realisierung eines Produktionsstandortes für die Nutzung eines einheimischen Rohstoffes und Energieträgers geschaffen.

## Ausgangslage

Die H.H. Käser GmbH führt seit mehr als 30 Jahren am Bodenackerweg 31 in Gasel einen Betrieb zur Holzverarbeitung. Neben verschiedenen Arbeiten im Wald werden insbesondere Holzschnitzel hergestellt. Dazu nutzt der Betrieb die Bauten des ehemaligen Bauernhofes. Diese befinden sich in der Landwirtschaftszone.

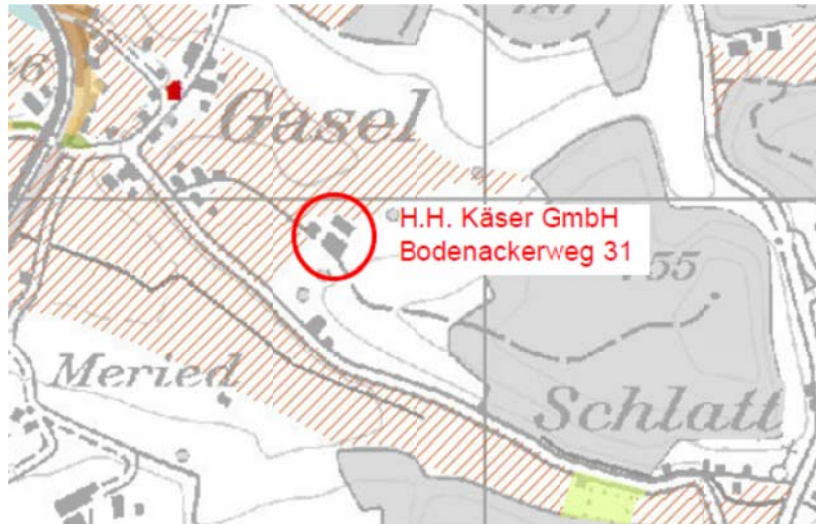


Abbildung 1: Standort Bodenackerweg 31

Bedingt durch die steigende Nachfrage nach Energieträgern aus erneuerbaren Ressourcen sowie aufgrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung, werden Betriebsanpassungen und -erweiterungen notwendig. Insbesondere besteht seit längerer Zeit ein Defizit bei der wetterunabhängigen Lagerung und Trocknung der sogenannten Qualischnitzel.

Während mehr als zehn Jahren hat das Unternehmen versucht, am Standort Bodenacker eine Lagerhalle zu realisieren. Bisherige Bau- oder Einzonungsanfragen wurden durch die zuständigen Instanzen jedoch alle abschlägig beantwortet. Das geltende Raumplanungsrecht lässt im vorliegenden Fall den Bau von gewerblich genutzten Hallen bzw. eine inselhaftige Ausscheidung von Arbeitszonen in der Landwirtschaftszone nicht zu.

## Der neue Standort

Im Gebiet Schlattmatte (siehe Bild unten) zeichnet sich eine Möglichkeit ab. Die Parzelle Nr. 1961 grenzt westlich direkt an einen Fussballplatz, der im Zonenplan der Gemeinde Köniz als Zone für Sport- und Freizeitanlagen ausgeschieden ist.

Die Parzelle Nr. 1961 befindet sich gemäss Zonenplan aktuell in der Landwirtschaftszone. Das Bauvorhaben kann daher an diesem Standort nur bewilligt werden, wenn die Fläche einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen wird.

Die Einzonung der Teilparzelle Nr. 1961 wird nicht als inselartige Einzonung betrachtet. Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Nutzungszone (Fussballplatz). Eine Genehmigung der Zonenplanergänzung wurde durch die zuständigen kantonalen Stellen im Rahmen der Vorprüfung in Aussicht gestellt.

Das einzuzonende Gebiet weist eine Fläche von ca. 9'970 m<sup>2</sup> auf. Eine entsprechende Fläche wird im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision kompensiert.



Abbildung 2: Potenzieller Standort Schlattmatte

Das Grundstück kann über die Büschigasse erschlossen werden. Diese Strasse ist aktuell in einem schlechten Zustand. In der Büschigasse sind in den nächsten Jahren auch unabhängig vom vorliegenden Projekt Verkehrssicherheitsmassnahmen vorgesehen. Die Versorgung mit den übrigen Erschliessungs-Infrastrukturen ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

### Produktion und Lagerung von Holzschnitzeln

Für die Versorgung der Heizanlagen in der Region Bern werden dringend und zunehmend Holzschnitzel mit einem geringen Wassergehalt benötigt. Die Versorgungssicherheit kann mit der bestehenden Anlage im Bodenacker nicht mehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund will die Firma H.H. Käser GmbH sowohl die Lagerung von Holzschnitzeln optimieren als auch eine neue Trocknungsanlage mit hoher Kapazität schaffen.

Mit einer neuen Halle auf der einzuzonenden Fläche in der Schlattmatte werden die Versorgungssicherheit und die Marktanforderungen längerfristig erfüllt. Zudem können mit der Konzentration der Anlage an einem Standort die Betriebsabläufe effizienter gestaltet werden.

Geplant ist eine Halle mit einer Länge von rund 70 Metern und einer Breite von 40 Metern. Dieses Gebäude wird an der Westfassade mit dem Turm der Holzvergasungsanlage ergänzt. Die Halle dient der Produktion und Lagerung von sogenannten Qualischnitzeln. Diese unterscheiden sich deutlich von konventionellen Holzschnitzeln. Sie bestehen zu 90 Prozent aus Laubholz aus Wäldern der Region. Sie weisen einen hohen Energiewert bei gleichzeitig geringem Ascheanfall auf. Qualischnitzel brauchen für die Herstellung, Trocknung und Lagerung relativ wenig (graue) Energie.

Es kommt ausschliesslich Holz aus nahe gelegenen Wäldern zum Einsatz. Der Transportweg der Produkte vom Wald zum Kunden beträgt maximal 40 Kilometer. Der Standort kann bezüglich der Stoffflüsse als günstig bezeichnet werden.

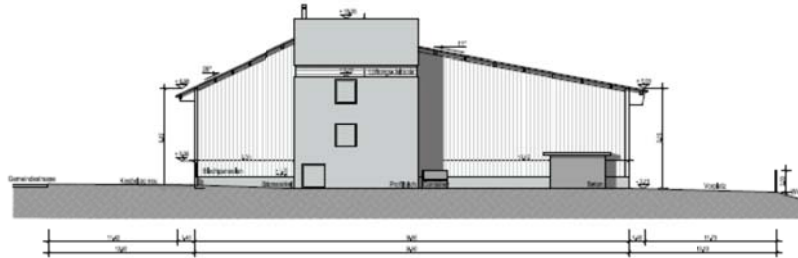


Abbildung 3: geplanter Bau, Fassade West mit Holzvergasungsanlage

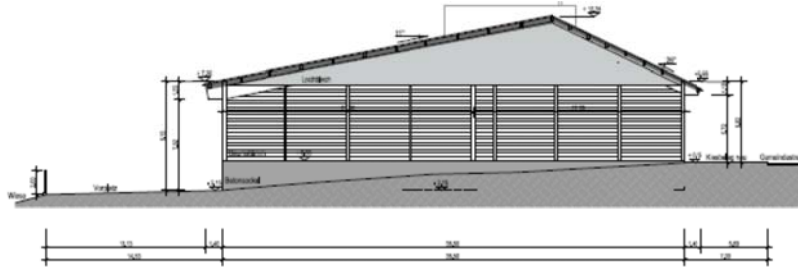


Abbildung 4: geplanter Bau, Fassade Ost

### Holzvergasungsanlage zur Stromerzeugung

Auf der von der Siedlung Schlatt abgewandten, westlichen Fassaden-  
seite der Lagerhalle wird diese mit einer Holzvergasungsanlage er-  
gänzt. Dieser Anlageteil wird als rechteckiger Turm mit einer maxima-  
len Höhe von 15.40 Metern (inkl. Kamin) in Erscheinung treten. Er  
weist eine Grundfläche von ca. 10 auf 11 Meter auf.

Die Anlage dient einerseits der Erzeugung von Strom, der zu einem  
grossen Teil ins Netz eingespeist wird. Andererseits wird die Abwär-  
me der Holzvergasungsanlage zur Trocknung der Qualischnitzel ver-  
wendet. Dadurch kann der Energiegehalt der Schnitzel gesteigert  
werden. Die geplante Trocknungsanlage kann 100 Prozent der Ab-  
wärme nutzen und im Jahr bis zu 20'000 Kubikmeter Holzschnitzel  
trocknen. Ergänzt mit dem Lagervolumen von bis zu 6'000 Kubikmeter  
kann die Versorgung der bestehenden und zukünftigen Heizanlagen  
in der Region Bern zu 100 Prozentsichergestellt werden.

Die Holzvergasungsanlage wird mit minderwertigem Holz betrieben, das sich nicht zur Produktion von Qualischnitzeln eignet. Engpässe bei der Holzversorgung sind deshalb nicht zu erwarten.

### Auswirkungen der Anlage

Die Produktion von Holzschnitzeln und die Erzeugung von Energie können zu gewissen Lärm- und Luftemissionen führen. Die Distanz zu bewohnten Räumen muss ausreichend gross sein. Die nächsten Wohnbauten befinden sich in der Kleinsiedlung Schlatt im Osten der Anlage in einer Distanz von mehr als 200 Metern.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden namentlich von den Anwohnenden dieser Siedlung Lärm-, Luft- und Staubbelastungen befürchtet. Die Bauherrschaft hat mit entsprechenden Projektänderungen darauf reagiert und die lärmwirksamen Anlagen auf der Westseite der Halle angeordnet. Zudem werden moderne, umweltschonende Maschinen eingesetzt. Die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte muss im Rahmen der Baubewilligung nachgewiesen und durch die kantonale Fachstelle (beco) geprüft werden. Aufgrund der Distanzen, der Anordnung der Anlagenteile und der tatsächlichen Emissionen ist davon auszugehen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte gegenüber den Wohnbauten eingehalten werden.

Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen, in diesem Falle Holz, entspricht einem Bedürfnis der Gesellschaft. Ein Produktionsstandort nahe am Ort der Ressource (dem Wald) ist auch aus ökologischen Überlegungen zweckmässig.



## Änderung des Nutzungsplans sowie des Baureglements

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung sind die Änderung des Nutzungsplanes im Ortsteil Schlatt und eine Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Köniz.

### Nutzungsplan

Mit der Annahme der Vorlage wird im Gebiet Schlatt eine neue „Zone mit besonderen Vorschriften (ZBV) 14/1“ geschaffen. Die ZBV kommt westlich der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 14/61 zu liegen.

Nutzungsplan alt



Nutzungsplan neu, „Zone mit besonderen Vorschriften 14/1“

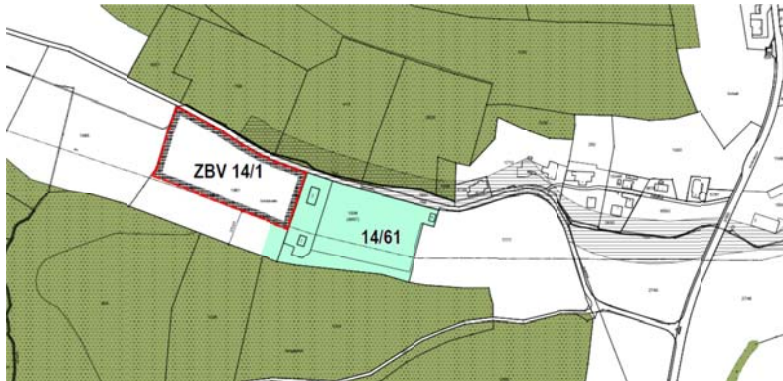


Abbildung 5: Änderung Nutzungsplan

## **Baureglement**

(Änderungen des formellen, vollständigen Wortlautes, siehe Anhang).

Es wird eine auf das geplante Projekt zugeschnittene Spezialzone mit besonderen Vorschriften für Holzschnitzelproduktion und –lagerung Schlattmatte geschaffen. Damit sollen innerhalb der neuen Nutzungszone die notwendigen, gewerblich genutzten Bauten erstellt werden können.

Neben der Produktion und Lagerung von Holzschnitzeln ist auch die Energiegewinnung durch Holzvergasung sowie mittels Solarpanels erlaubt. Während betrieblich bedingte Büroräumlichkeiten möglich sind, werden Wohnnutzungen explizit ausgeschlossen. Entlang der Büschigasse werden Parkierungsmöglichkeiten geschaffen, die von der Firma H.H. Käser für Anlässe auf dem benachbarten Sportplatz zur Verfügung gestellt werden.

In den Vorschriften wird die allfällige Aufgabe des Betriebes thematisiert: In einem solchen Falle besteht zu Lasten des Betreibers eine Rückbaupflicht für die Bauten und Anlagen. Die Gemeinde würde in einem solchen Fall eine Rückzonung der Fläche in die Landwirtschaftszone prüfen.

Zusätzlich zur Einhaltung der baupolizeilichen Masse wird eine Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild verlangt. Die Beurteilung des Eingriffes erfolgt durch die kommunale Bau- und Planungskommission. Ein Element der Umgebungsgestaltung ist die neu zu pflanzende Wildhecke am Westrand der Anlage.

Mit einem abschliessenden Absatz werden die Gemeinde und der Betreiber verpflichtet, die Abgeltung des planungsrechtlichen Mehrwertes mittels Vereinbarungen zu regeln.

Der vollständige Wortlaut der neuen Vorschriften kann im Anhang nachgelesen werden.

### **Mitwirkung**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren dauerte vom 11. Juli bis 24. August 2012. Am 13. August 2012 fand im Saalbau Gasel eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der Anlass wurde von rund 60 Personen besucht.

Die Eingaben sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt und kommentiert. Die meisten Mitwirkenden wiesen darauf hin, dass sie die H.H. Käser GmbH als wichtigen Betriebszweig für Köniz wertschätzen und auch deren Entwicklung begrüßen. Die Hauptgründe für die Kritik am Standort Schlattmatte waren Befürchtungen über die zukünftige Verkehrs-, Lärm- und Luftbelastung. In einzelnen Fällen wurde auch der Eingriff als solcher und dessen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild thematisiert.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Mitwirkung hat die Firma H.H. Käser GmbH das Projekt nochmals optimiert, so dass beispielsweise die lärmintensiveren Anlagenteile im Westen der geplanten Lagerhalle zu liegen kommen – das heisst weiter weg von den bewohnten Gebäuden im Schlatt als ursprünglich vorgesehen.

### **Vorprüfung**

Der Vorprüfungsbericht vom Februar 2013 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ist grundsätzlich positiv ausgefallen. Zur geplanten Holzvergasungsanlage wurden einige Fragen aufgeworfen, die der Gesuchsteller in der Folge beantwortet hat. In einem ergänzenden Vorprüfungsbericht stellt das AGR fest, dass eine Bewilligung der Holzvergasungsanlage durch das zuständige Amt für Umweltschutz und Energie AUE in Aussicht gestellt werden kann.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der Spezialzone hat vom 28. Juni bis 03. August 2013 stattgefunden.

Im Rahmen der Auflage sind weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht worden.

### **Mehr Informationen**

Weiterführende Informationen zum Thema und zur H.H. Käser GmbH sind im Internet unter [www.koeniz.ch/schlatt](http://www.koeniz.ch/schlatt) zu finden. Die Plangrundlagen können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91) eingesehen werden.

### Wie geht es bei Annahme der Vorlage weiter

Nach Ablauf der Beschwerdefrist von einem Monat werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach der Publikation der Genehmigung (im Anzeiger der Region Bern) in Kraft.

Die Firma H.H. Käser GmbH kann auf der Grundlage der geänderten Planung und der Baubewilligung die Halle sowie die Infrastruktur zur Holzschnitzelproduktion, -lagerung und Energieerzeugung realisieren. Mit den Bauarbeiten soll so bald als möglich gestartet werden, so dass die Anlage im Jahr 2015 in Betrieb genommen werden kann.

### Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Ohne verbindliche Planungssicherheit wird die Firma Käser GmbH die Halle zur Herstellung und Lagerung von Holzschnitzeln und zur Produktion von Strom nicht bauen können. Da die Aufrechterhaltung und Erweiterung des Betriebs am herkömmlichen Standort Bodenacker planungsrechtlich nicht möglich ist, wäre die Existenz der HH. Käser GmbH gefährdet.

## Argumente im Parlament

**PRO**

**CONTRA**

## Antrag

Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Nutzungsplan 8, „Schlatt, Zone mit besonderen Vorschriften 14/1 für Holzschnitzelproduktion und -lagerung“ wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Köniz, xx. Januar 2014

Im Namen des Parlaments

Die PräsidentIn:

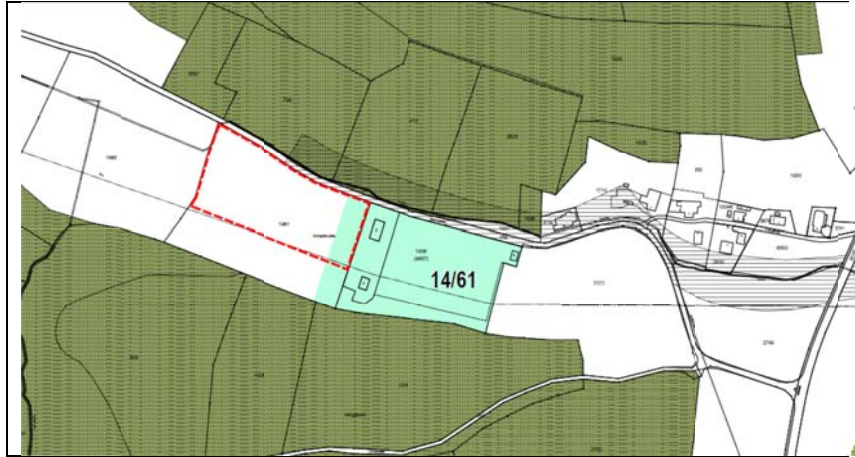
Die Sekretärin: Verena Remund

## Anhang zur Botschaft

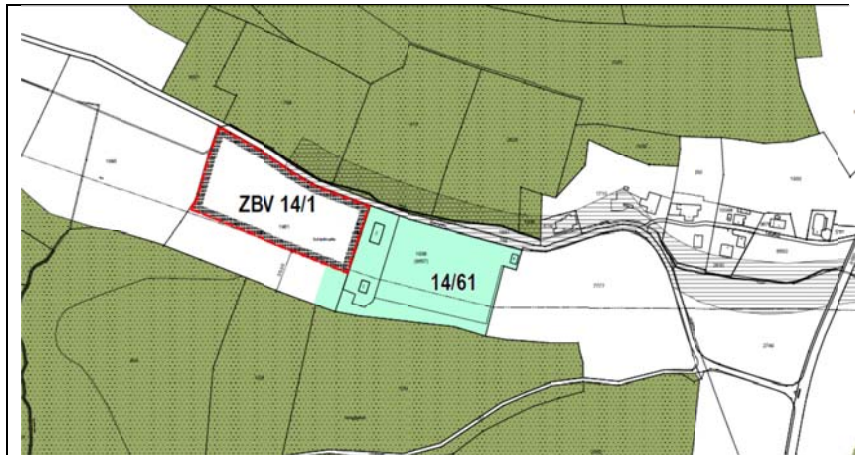
Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung des Nutzungsplanes im Ortsteil Gasel sowie des Baureglementes der Gemeinde Köniz.

### Nutzungsplan

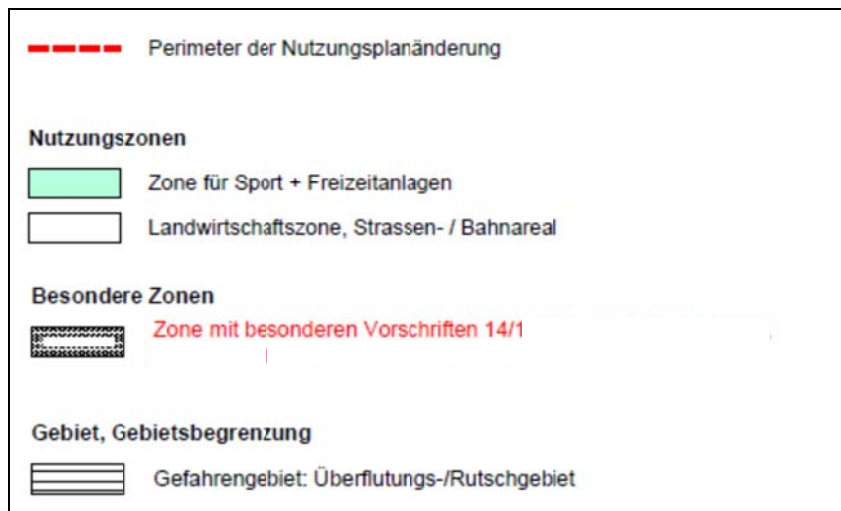
bestehend



neu







## Baureglement

Es wird neu eine spezifische Zone mit besonderen Vorschriften (ZBV) für Holzschnitzelproduktion, und –lagerung Schlattmatte ins Baureglement aufgenommen:

### E. Zone mit besonderen Vorschriften (Neu)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1	Zweckbestimmung der Zone
		2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
		3	Verschiedene Bestimmungen
ZBV 14/1	Holzschnitzel- Produktion, Schnitzellagerung und Holzverga- sung Schlattmatte	1.1	Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur Lagerung von Holz für die Produktion von Holzschnitzeln sowie zur Energiegewinnung (Holzvergasung und Solarstrom). Betriebsnotwendige Büroräumlichkeiten sind erlaubt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.
		1.2	Am Westrand kann eine Fläche für ein Nasslager für Holzstämmen verwendet werden. Entlang der Büschigasse sind Parkplätze auszuweisen, die auch von Besuchenden der Anlagen auf der angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen benutzt werden dürfen.
		1.3	Wird die Sondernutzung Holzschnitzelproduktion und -lagerung oder Nasslagerung von Holzstämmen aufgegeben, besteht (zu Lasten des Betreibers) die Pflicht zum Rückbau der Bauten und Anlagen. Die Gemeinde behält sich eine vollständige oder teilweise Rückzonung der Flächen in die Landwirtschaftszone vor.

- 2.1 Baupolizeiliche Masse:  
Gebäudehöhe: 11 m,  
Gebäuelänge: 80 m  
Bautiefe: 50 m  
Grenzabstand:  $\frac{1}{2}$  Gebäudehöhe

Für den Teil der Anlage zur Energiegewinnung (Turm der Holzvergassungsanlage) ist auf einer Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> eine maximale Gebäudehöhe von 15.40 m zulässig - wobei nur ein Flachdach gestattet ist.

- 2.2 Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die Beurteilung erfolgt durch die Bau- und Planungskommission.

- 3.1 Die maximalen und mittleren Grundwasserstände sind frühzeitig durch eine hydrologisch geschulte Fachperson abzuklären. Für Bauten im Gewässerschutzbereich gilt das übergeordnete Recht.

- 3.2 Entlang der westlichen Zonengrenze ist als Übergang in die Landschaft und zur Einbindung der Anlage in die Umgebung eine Wildhecke zu pflanzen. Diese soll eine minimale Breite von 2 Metern aufweisen und sowohl aus niederen wie hoch-wachsenden einheimischen Pflanzen bestehen. Deren Lage und die Wahl der Arten sind mit der Gemeinde und dem Jagdspektorat abzusprechen.

- 3.3 Zur Regelung der finanziellen Konsequenzen aus Ziffer 1.3 sowie weiterer Belange ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer eine Vereinbarung abzuschliessen.

## Frage für Stimmzettel

1. Wollen Sie die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, Nutzungsplan 8,  
„Schlatt, Zone mit besonderen Vorschriften 14/1 für  
Holzschnitzelproduktion und -lagerung“  
annehmen?