Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.242/2005
1P.576/2005 /ggs

Urteil vom 4. April 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
Ehepaar X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Daniel Fischer,

gegen

Landi Schweiz AG, handelnd durch ihre statutarischen Organe, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Fürsprecherin Patricia Sidler,
Gemeinde Dotzigen, 3293 Dotzigen, vertreten durch den Gemeinderat, Rigigässli 7, 3293 Dotzigen,
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, Münstergasse 2, 3011 Bern,
Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern.

Gegenstand
Überbauungsordnung "Landi Areal" Dotzigen mit Bau- und Abbruchvorhaben,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde (1A.242/2005) und staatsrechtliche Beschwerde (1P.576/2005) gegen
das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 18. Juli 2005.

Sachverhalt:
A.
Die Landi Schweiz AG (nachfolgend Landi) betreibt in der Gewerbezone von Dotzigen ein Verteilzentrum. Das Areal wird von Dotzigen her durch die Scheurenstrasse und die Schulriederstrasse erschlossen. Die Landi beabsichtigt, dieses Zentrum in mehreren Etappen zu erweitern. In einer ersten Etappe soll ein Ladenlokal mit Büros im Nordteil des Areals gebaut werden. Im Vollausbau (Zeithorizont bis 2015) ist die Erweiterung der Lager- und Warenumschlagshallen beabsichtigt. Die Lagerfläche soll von heute rund 17'000 m2 auf etwa 38'000 m2 vergrössert und die Zahl der Arbeitsplätze von 200 auf 400 erhöht werden.
B.
Vom 16. Oktober bis 17. November 2003 wurde in den Gemeinden Büetigen und Dotzigen die Überbauungsordnung (ÜO) "Landi Areal" (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) zusammen mit zwei Baugesuchen öffentlich aufgelegt.

Die Überbauungsordnung bezweckt gemäss Art. 3 der Überbauungsvorschriften namentlich die Betriebserweiterung der Landi, insbesondere für Verwaltung, Lager und Laden, sowie die Erstellung einer neuen Erschliessung. Vorgesehen sind fünf Baufelder. Davon befinden sich vier (die Baufelder 1, 2, 3 und 5) auf dem Gebiet der Gemeinde Dotzigen in der bestehenden Gewerbezone. Die Baumöglichkeiten auf den Baufeldern 2, 3 und 5 entsprechen ungefähr den bereits bestehenden Bauten und der gemäss Grundordnung zulässigen Gewerbenutzung. Das Baufeld 1 ist im nördlichen Teil des Areals angesiedelt, auf dem sich bis anhin drei Gebäude befinden. Es ermöglicht im Erdgeschoss eine Nutzung für Verkauf, Verwaltung und Gewerbenutzung, während im Obergeschoss Gewerbenutzung vorgesehen ist. Das Baufeld 4 liegt auf dem Gebiet der Gemeinde

Büetigen und umfasst rund 18'500 m2 bisheriges Landwirtschaftsland. Zugelassen werden dort Lager, Verwaltung und Versand für den Betrieb der Landi. Als Basiserschliessung dient die Schulriederstrasse. Zusätzlich soll eine Arealzufahrt von der Kantonsstrasse Büetigen-Studen her entlang der Eisenbahnlinie bis zum Baufeld 4 errichtet werden. Schliesslich bezeichnet der Überbauungsplan Bereiche für Parkplätze. Für das gesamte Gebiet wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt.

Das erste Baugesuch umfasst den Abbruch der bestehenden Gebäude Nrn. 1, 1A und 1B im Nordteil des ÜO-Areals, den Neubau eines Landi-Centers mit Verkaufsladen, Büros, Schulräumen und einer Betriebscafeteria auf Baufeld 1 gemäss ÜO sowie den Neubau von Parkplätzen. Dieser Teil des Vorhabens betrifft die Grundstücke Dotzigen Gbbl. Nrn. 49 und 461.

Das zweite Baugesuch hat den Neubau der Zufahrtsstrasse von der Kantonsstrasse Büetigen-Studen her zum Inhalt.

C.

Innert der Auflagefrist erhoben unter anderen das Ehepaar X._____ Einsprache. Am 8. und 15. Dezember 2003 beschlossen die Gemeindeversammlungen von Dotzigen und Büetigen die ÜO. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigte die ÜO mit Gesamtentscheid vom 19. August 2004 und erteilte die Baubewilligungen unter Auflagen und Bedingungen. Dagegen gelangte das Ehepaar X._____ am 20. September 2004 an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Diese hiess die Beschwerde am 31. März 2005 teilweise gut und nahm Vormerk von der Rechtsverwahrung sowie Kenntnis von der Anmeldung des Lastenausgleichsbegehrens. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

D.

Am 2. Mai 2005 erhob das Ehepaar X._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die verwaltungsrechtliche Abteilung des kantonalen Verwaltungsgerichts hiess die Beschwerde mit Urteil vom 18. Juli 2005 teilweise gut. Die ÜO wurde insofern geändert, als der Baum, welcher südöstlich von der den Beschwerdeführern gehörenden Baute Nr. 22A vorgesehen war, aus dem Plan gestrichen wurde. Im Übrigen wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

E.

Mit Eingaben vom 14. September 2005 erhebt das Ehepaar X._____ sowohl Verwaltungsgerichts- wie auch staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht. Sie beantragen die Aufhebung des Urteils vom 18. Juli 2005 und die Rückweisung der Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz. Gleichzeitig ersuchen sie um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern und der Gemeinderat Dotzigen schliessen auf Abweisung der Beschwerden. Die Landi Schweiz AG als private Beschwerdegegnerin sowie das Verwaltungsgericht des Kantons Bern beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL; heute Bundesamt für Umwelt BAFU) hat sich ebenfalls zur Angelegenheit vernehmen lassen.

In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer sinngemäss an ihren Anträgen fest.

Mit Verfügung vom 19. Oktober 2005 hat der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf ein Rechtsmittel einzutreten ist (BGE 131 II 58 E. 1 S. 60; 130 I 312 E. 1 S. 317, je mit Hinweisen).

1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 97 OG in Verbindung mit Art. 5 VwVG), sofern diese von einer in Art. 98 OG genannten Vorinstanz erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe greift. Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen bzw. (auch) auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundes-

recht gestützte Anordnungen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung (BGE 128 I 46 E. 1b/aa S. 49; 128 II 259 E. 1.2 S. 262, je mit Hinweisen).
1.2 Angefochten sind eine kommunale Überbauungsordnung und gestützt darauf erteilte Baubewilligungen bzw. der kantonal letztinstanzliche Entscheid über eine gegen die Nutzungsplanung und die Baubewilligungen erhobene Einsprache. Der Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) unterliegt gemäss Art. 34 Abs. 3 RPG der staatsrechtlichen Beschwerde. Indessen ist gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Nutzungspläne dann zulässig, wenn der Nutzungsplan auf Bundesverwaltungsrecht abgestützte Anordnungen enthält. Insoweit stellt das Bundesgericht die Anordnungen im Nutzungsplanverfahren aus Gründen der Verfahrenseinheit einer Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG gleich. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Das angefochtene Urteil stützt sich insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01), die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV; SR 814.011), die Lärmschutz-Verordnung vom 25. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) und die Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1), darüber hinaus auf kantonales und
kommunales Recht. Die planungsrechtlichen bzw. die das kantonale oder kommunale Recht betreffenden Rügen der Beschwerdeführerin hängen sachlich eng mit den der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegenden Fragen des Bundesverwaltungsrechts zusammen und sind deshalb ebenfalls im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu überprüfen. Hinsichtlich der Anwendung des kantonalen Rechts richtet sich die Kognition des Bundesgerichtes allerdings nach den für die staatsrechtliche Beschwerde geltenden Grundsätzen (BGE 118 Ib 234 E. 1b S. 237 mit Hinweis).
1.3 Ebenfalls zulässig ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach der Rechtsprechung gegen die Festsetzung von Nutzungszonen, soweit geltend gemacht wird, es werde dadurch Art. 24 RPG umgangen (BGE 123 II 289 E. 1b S. 291).
1.4 Soweit die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig ist, können die Beschwerdeführer auch geltend machen, der angefochtene Entscheid verletze Bundesverfassungsrecht, weil dieses zum Bundesrecht im Sinne von Art. 104 lit. a OG gehört (BGE 126 II 300 E. 1b S. 302; 121 II 39 E. 2d/bb S. 47, je mit Hinweisen). Somit können alle erhobenen Rügen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebracht werden; für die staatsrechtliche Beschwerde besteht kein Raum (Art. 84 Abs. 2 OG). Die von den Beschwerdeführern eingereichte staatsrechtliche Beschwerde ist als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegenzunehmen und als solche materiell zu behandeln.
1.5 Die Beschwerdeführer sind als unmittelbare Nachbarn des ÜO-Perimeters mehr als jedermann durch den angefochtenen Entscheid berührt und damit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.
1.6 Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG). Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften festgestellt, ist das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellung im angefochtenen Entscheid gebunden (Art. 105 Abs. 2 OG).
2.
Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, mit der umstrittenen Planung werde in Bezug auf das Baufeld Nr. 4, welches auf dem Gemeindegebiet von Büetigen bisher in der Landwirtschaftszone lag und neu der Verwaltung, dem Lager und dem Versand für den Betrieb der Landi dienen soll (Art. 5 ÜO), Art. 24 RPG umgangen.
2.1 Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, ob die umstrittene Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben mangels Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinbauzone geschaf-

fen wird (BGE 124 II 391 E. 2c S. 394; 121 I 245 E. 6e S. 248; 119 Ia 300 E. 3b S. 303) oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der berührten räumlichen Interessen beruht. Inwiefern die ÜO diesen Anforderungen nicht genügen soll, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch in keiner Weise dargetan. Es handelt sich im vorliegenden Fall mitnichten um eine Kleinbauzone, sondern um ein zusammenhängendes (Ausbau-)Projekt, von dessen fünf Baufeldern sich vier bereits in der Gewerbezone befanden. Das Umzonungsverfahren wurde im Übrigen gestützt auf die kantonalen Bestimmungen formell richtig durchgeführt. Die Festlegung von Nutzungszonen ist an sich der baurechtlichen Grundordnung
vorbehalten. Das Gesetz schliesst aber nicht aus, dass mit einer Überbauungsordnung von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abgewichen wird, sofern die nähere Ordnung des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens das erfordern. In einem solchen Fall gilt der Erlass der Überbauungsordnung aber zugleich als Änderung der Grundordnung (Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Auflage Bern 1995, N. 5 zu Art. 88/89, mit Hinweis auf Art. 89 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG/BE; BSG 721.0]). Für den Erlass und die nicht geringfügige Änderung von Richtplänen, der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen ist die Mitwirkung zu gewähren (Art. 58 Abs. 2 BauG/BE), was vorliegend zwischen dem 20. Februar und dem 20. März 2003 geschehen ist. Zusätzlich zu den in den Gemeinden aufgelegten Akten wurden in beiden Standortgemeinden Informationsveranstaltungen durchgeführt (Erläuterungsbericht UeO "Landi Areal" der Berz Hafner + Partner AG vom 19. Januar 2004, S. 6). Die Überbauungsordnung wurde von der Eingewohnergemeindeversammlung Büetigen, mithin vom zuständigen Organ, beschlossen. Anhaltspunkte für eine Umgehung von Art. 24 RPG liegen
entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer somit keine vor.

3.

Sodann bemängeln die Beschwerdeführer, dass keine Alternativstandorte geprüft worden seien. Sinngemäss machen sie geltend, die Umweltverträglichkeit des Vorhabens könne nicht klar beurteilt werden, wenn keine Varianten in Betracht gezogen würden.

3.1 Gemäss Art. 9 Abs. 1 USG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, wenn eine Behörde über eine Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, welche die Umwelt belasten können. Für welche Projekte eine UVP notwendig ist, legt die UVPV in ihrem Anhang fest. Güterumschlagplätze und Verteilzentren mit mehr als 20'000 m2 Lagerfläche unterliegen demnach der UVP-Pflicht (Art. 1 i.V.m. Nr. 80.6 des Anhangs UVPV). Dass der geplante Ausbau UVP-pflichtig ist, ist denn auch unbestritten. Der UVP liegt ein Bericht (UVB) zugrunde, der diejenigen Angaben enthält, die zum Schutz der Umwelt nötig sind (Art. 9 Abs. 2 USG). Der Inhalt der UVP ergibt sich aus Art. 3 UVPV (BGE 116 Ib 50 E. 4d S. 60). Danach hat die Prüfung, ob das Vorhaben den Vorschriften über den Umweltschutz entspreche (Art. 18 UVPV), umfassend zu sein und muss vor allem auch den Anliegen der Raumplanung und anderen Interessen Rechnung tragen, die zum Teil im kantonalen Recht umschrieben werden (Heinz Aemisegger, Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis des Bundesgerichts, URP 2004, S. 394 ff., S. 408; BGE 119 Ib 458 E. 10 S. 461; kritisch zu dieser "zum Ausufern neigenden Praxis" Heribert Rausch/Peter M. Keller, Kommentar USG, Zürich März
2001, N. 67 zu Art. 9). Gegenstand der Prüfung sind mithin sämtliche Umweltschutzvorschriften, auch solche des internationalen Rechts. Weder Art. 9 USG noch die UVPV schreiben allerdings die Darstellung von Varianten vor. Immerhin ist es denkbar, dass in bestimmten Fällen nur unter Darstellung von Varianten bzw. Alternativen eine ausreichende Begründung im Sinne von Art. 9 Abs. 4 USG möglich ist (Aemisegger, a.a.O., S. 409; Urteil 1A.57/1991 des Bundesgerichts vom 20. Januar 1993, in URP 1993 440 E. 2c; Rausch/ Keller, a.a.O., N. 88-90 zu Art. 9). Indes sieht Art. 9 Abs. 4 USG eine Begründungspflicht für das Vorhaben nur bei öffentlichen und konzessionierten privaten Anlagen vor. Um eine solche handelt es sich bei dem vorliegenden Projekt unbestrittenermassen nicht, weshalb die Prüfung von Alternativstandorten nicht nötig war.

3.2 Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang auch geltend, die kantonalen Behörden hätten das Vorsorgeprinzip ausser Acht gelassen. Dies ist zu verneinen: Art. 9 USG trägt u.a. gerade dem Gedanken der Vorsorge (Art. 1 Abs. 2 USG) und dem Grundsatz der gesamtheitlichen Betrachtungsweise (Art. 8 USG) Rechnung (Aemisegger, a.a.O., S. 402, mit Hinweis auf Rausch/Keller, a.a.O., N. 2 ff. zu Art. 9). Mit Durchführung der UVP wurde die Beachtung des Vorsorgeprinzips demnach in hinreichender Weise gewährleistet.

3.3 Soweit die Beschwerdeführer behaupten, die kantonalen Behörden hätten zu Unrecht auf Parteigutachten abgestellt, verkennen sie, dass gemäss Art. 9 Abs. 2 USG der Gesuchsteller, sei es ein Privater oder eine Amtsstelle, für die Erstellung des Berichtes sorgt. Im vorliegenden Fall ist der im Auftrag der Beschwerdegegnerin

erstellte UVB durch die einzelnen Fachstellen der kantonalen Verwaltung sowie in einer Gesamtbeurteilung durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KUS) vom 26. August 2003 gewürdigt worden. Die KUS hat das Vorhaben mit zusätzlichen Ergänzungen und Auflagen als umweltverträglich beurteilt. Danach war das Verwaltungsgericht nicht gehalten, einen weiteren Bericht einzuholen. Die durch die kantonale Fachstelle vorzunehmende Prüfung des UVB entspricht einer vom Bundesrecht obligatorisch verlangten amtlichen Expertise (BGE 119 Ib 254 E. 8a S. 274, in URP 1993 S. 403 ff.; 118 Ib 599 E. 6 S. 603, in URP 1993 S. 183 ff.). Es kommt ihr dementsprechend grosses Gewicht zu. Auch wenn die entscheidende Behörde die Beweise grundsätzlich frei würdigen darf, entspricht es dem Sinn des Beizugs der Fachstelle als sachkundiger Spezialbehörde, dass nur aus triftigen Gründen vom Ergebnis der Begutachtung abzuweichen ist. Dies
trifft namentlich für die ihr zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen zu (BGE 119 Ib 254 E. 8a S. 274, in URP 1993 S. 403 ff.). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer bestand auch keine Pflicht, das BUWAL (respektive neu das BAFU) anzuhören, da es sich um kein in Art. 9 Abs. 7 USG erwähntes Vorhaben handelt.
4.
Nicht zu überzeugen vermag der Vorwurf, das umstrittene Vorhaben finde zu Unrecht keine Grundlage im kantonalen Richtplan. Für die Erstellung ihrer Richtpläne bestimmen die Kantone in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll. Sie stellen fest, welche Gebiete sich für die Landwirtschaft eignen, besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind oder durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind (Art. 6 Abs. 1 und 2 lit. a-c RPG). Sie geben Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung und des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen (Art. 6 Abs. 3 lit. a und b RPG). Richtpläne zeigen mindestens, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlicher Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen (Art. 8 lit. a und b RPG). Indes hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid zu Recht in Erwägung gezogen, dass sich aus dem Bundesrecht nicht schlüssig ergibt, welche Vorhaben derart bedeutend sind, dass sie nur aufgrund eines Richtplans genehmigt werden dürften (dazu auch Pierre
Tschannen, Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 31 zu Art. 2). Wie das Bundesgericht in BGE 118 Ib 503 E. 6b/bb S. 509 festgehalten hat, müssen in Richtplänen die behördenverbindlichen Anordnungen nicht in der Präzision von Nutzungsplänen getroffen werden. Der Ermessensspielraum, welcher den Behörden bei der Erfüllung ihrer der Richtplanung nachgeordneten Nutzungsplanungspflicht zustehen muss, ergibt sich auch aus Art. 2 Abs. 3 RPG. Zwar ist der Umstand, dass ein Projekt UVP-pflichtig ist, ein gewichtiges Indiz dafür, dass es auch der Planungspflicht unterliegt (BGE 129 II 63 E. 2.1 S. 65 f.), doch handelt es sich dabei um die Nutzungs-, nicht um die Richtplanung (BGE 124 II 252 E. 3 S. 255). Das umstrittene Vorhaben bezweckt den Ausbau der bestehenden Landi-Anlage, welche bereits heute in der Gewerbezone liegt. Neu werden ca. 1.8 ha Land in der Landwirtschaftszone für das Baufeld 4 und 0.7 ha für die neue Erschliessungszone umgezont. Der neue Verkaufsladen umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 1'900 m2. Wenn die kantonalen Behörden davon ausgegangen sind, für ein Vorhaben dieser Grössenordnung sei keine Richtplananpassung nötig, haben sie das ihnen zustehende Ermessen nicht überschritten, zumal auch das kantonale Recht keine
entsprechende Pflicht zur Richtplananpassung statuiert. Diesbezüglich kann auf die ausführlichen Erwägungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden (Art. 36a Abs. 3 OG).
5.
Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht in verschiedener Hinsicht vor, den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt zu haben. Sie erachten die UVP insgesamt als ungenügend. Vorab stellen sie die Berechnungen zu den zu erwartenden Lärmimmissionen in Frage.
5.1 Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Wird die Anlage wesentlich geändert, so müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden (Art. 8 Abs. 2 LSV). Bei Industrie- und Gewerbeanlagen wird der Lärm des Güterumschlags, der Verkehr auf dem Betriebsareal und von grösseren Parkplätzen der Anlage zugerechnet (i.d.S. Ziff. 1 lit. b-d des Anhangs 6 LSV).
5.2 Hinsichtlich der Lärmbekämpfung stellt das Verwaltungsgericht in erster Linie auf den UVB "Teil Lärm" der Grolimund und Partner AG vom 17. April 2003 ab. Die Untersuchungen unterscheiden bei der Erfassung

der Lärmbelastung einerseits zwischen den Auswirkungen, welche vom Betriebsareal ausgehen (Industrie- und Gewerbelärm), und andererseits jenen des Mehrverkehrs auf dem Strassennetz (Verkehrslärm). Dabei werden der Ist-Zustand 2002, der zukünftige Zustand ohne Realisierung des Vorhabens, der Zustand nach dem Teilausbau 2005 und jener nach dem Vollausbau 2015 näher beleuchtet. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Einwirkungen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gesamthaft zu beurteilen, d.h. es sind alle Emissionen zu berücksichtigen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden, einschliesslich der von den Beschäftigten, Besuchern und Kunden verursachten Verkehrsemissionen in der Umgebung der Anlage (BGE 131 II 103 E. 2.1.2 S. 107 f.; 125 II 129 E. 4 S. 132; 124 II 272 E. 2a S. 275, je mit Hinweisen). Darzustellen sind im UVB alle Auswirkungen, die von der Anlage ausgehen oder mit deren Realisierung ausgelöst werden, also alle direkten und indirekten Auswirkungen einer Anlage (Rausch/
Keller, Kommentar USG, N. 82 zu Art. 9). Neben den Emissionen aus dem Betrieb selber sind insbesondere auch Emissionen aufgrund des zusätzlich bewirkten Verkehrsaufkommens zu thematisieren (vgl. BGE 120 Ib 436 E. 2c/dd S. 448; Rausch/Keller, a.a.O.).

5.3 Der Bericht geht für den Teilausbau davon aus, dass im Nordwesten des Areals bei den Kundenparkplätzen und im Osten bei den Personalparkplätzen neue Lärmquellen entstehen. Prognostiziert wird eine Zunahme von insgesamt ca. 240 PW pro Tag (basierend auf täglich ca. 225 Kunden im Jahresmittel an 6 Tagen die Woche und 175 Zu- und Wegfahrten für den Betrieb [Personal, Besucher, Vertreter, etc.]). Alle Zu- und Wegfahrten finden normalerweise in der für Industrie- und Gewerbelärm massgebenden Tagesperiode von 7.00-19.00 Uhr statt (Ziff. 31 des Anhangs 6 LSV). Einzig während zweier Monate im Frühling wird voraussichtlich teilweise im 2-Schicht-Betrieb gearbeitet (nur Warenumschlag in der Halle), weshalb zwischen 19.00 und 22.00 Uhr von der Wegfahrt von ca. 20 PW vom Personalparkplatz ausgegangen wurde. Für den Vollausbau geht die Landi gemäss Bericht von täglich ca. 285 Kunden im Jahresmittel (an 6 Tagen die Woche) und ca. 300 Zu- und Wegfahrten für den Betrieb aus. Wiederum wird im Frühjahr voraussichtlich von Mitte März bis Mitte Mai im 2-Schicht-Betrieb gearbeitet.

5.4 Den Tabellen im Anhang des Lärmberichts lässt sich entnehmen, dass bei sämtlichen 13 Beurteilungspunkten für den Industrie- und Gewerbelärm sowohl die Planungs- wie die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 6 Ziff. 2 LSV jederzeit eingehalten werden (tagsüber für den Teilausbau zwischen 23-48 dB(A), nachts maximal 37 dB(A); tagsüber beim Vollausbau 25-53 dB(A)). Auch wenn im Frühjahr bis 22 Uhr gearbeitet wird, beträgt der maximale Belastungspegel nachts beim Vollausbau 2015 lediglich 40 dB(A). Damit kann offen bleiben, ob bei einzelnen Anlageteilen von einer neuen oder von einer wesentlich geänderten Anlage auszugehen ist (vgl. E. 5.1 hiervor), wie der Lärmbericht dies beim Beurteilungspunkt 13 getan hat, gilt doch in der ES III ein Planungswert von 50 dB(A) (Anhang 6 Ziff. 2 LSV), der somit ebenfalls eingehalten wird.

5.5 Hinsichtlich des durch den Strassenverkehr verursachten Lärms reduziert sich dieser auf der Schulriederstrasse beim Vollausbau 2015 verglichen mit dem Ist-Zustand um 14 dB(A) (Lärmbericht Ziff. 4.2.3 S. 18). Der Hauptverkehr wird dannzumal über die neue Erschliessungsstrasse abgewickelt.

5.6 Bestätigt werden diese Prognosen sowohl im UVB "Hauptuntersuchung" der Berz Hafner + Partner AG vom 17. Juni 2003 als auch durch das beco, Abteilung Immissionsschutz (Bericht an die kantonale Koordinationsstelle Umweltschutz vom 13. August 2003). Das BUWAL hat sämtliche Lärm-Berechnungen anlässlich seiner Stellungnahme überprüft und kommt zum Schluss, diese entsprächen der LSV und dem Stand der Technik. Folglich ist das Verwaltungsgericht entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nicht von einem offensichtlich falschen Sachverhalt ausgegangen und das Bundesgericht diesbezüglich an die Feststellungen des angefochtenen Entscheids gebunden (Art. 104 lit. b und 105 Abs. 2 OG).

6.

6.1 Was die Luftreinhaltung anbelangt, werfen die Beschwerdeführer den kantonalen Instanzen insbesondere vor, die Feinstaubbelastung nicht berücksichtigt zu haben.

6.2 Den Beschwerdeführern ist darin zuzustimmen, dass der UVB-Teilbericht "Verkehr und Luftbelastung" der Künzler Bossert und Partner GmbH vom Mai 2003 die Feinstaubbelastung (PM10) nicht berücksichtigt. Gemäss den Prognosen des BUWAL für das Jahr 2010 liegt die durchschnittliche Belastung im Untersuchungsperimeter mit 15-17.5 $\mu g/m3 deutlich unter dem Grenzwert von 20 \mu g/m3$. *Wegen des geringen durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens sind die Grenzwerte entlang der Schulriederstrasse zu erwarten. Lokal grosse Zusatzbelastungen könnten sich in unmittelbarer Nähe von*

7.

Sinngemäss machen die Beschwerdeführer weitergeltend, mit der Errichtung des Landi-Centers sei das Objekt Nr. 48 "Alte Aare Lyss-Dotzigen" der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordn

7.1 GemässArt. 3Abs. 1Auenverordnunglegendie Kantonenach Anhörender Grundeigentümerund Bewirtschafterdengenauen
und Unterhaltsmassnahmen. Dabeikommt der Erhaltungund Förderungeinerangepassten, nachhaltigenland – und forstwirt
und Geschiebehaushaltvollumfänglichgeschütztwerden (lit. b), dassbestehendeundneue Nutzungen, namentlichdie Land –
und Forstwirtschaft, dieWasserkraft – und Grundwassernutzung, die Kiesgewinnung, die Schiff fahrtunddie Erholungsnut
Pflanzenund Tieresowieihre Lebensgemeinschaftengezieltgefördertwerden (lit. d) unddassdie Wasser – und Bodenqualität
und Schadstoffeintragsverbessertwird (lit. e). DieseBestimmungengeltenauch fürdie Puffer zonen, soweitesdas Schutzziele
7.2 DemUVB – Teilbericht" Lebensräume, Flora und Fauna, Landschaft; Landwirtschaft und Boden" der Künzler Bossertuna
Gebäudeunddem Auengebiet durchdie Erstellungeiner Giesse, von Grundwasserweihernundwechselfeuchten Mulden, die Ge
8.
8.1 Demzufolgeerweisensichdie Feststellungendes Verwaltungsgerichtesnichtalsoffensichtlichunrichtigoderunvollständig
8.2 Das Vorhabenerfülltdemnachdiegesetzlichen Vorgaben, weshalbdas Verwaltungsgericht vonder Anordnungweiterer Mass
Center zur Diskussionsteht. Die Planungswertegestütztauf die Prognosenüberalleingehaltenwerden, sindweiterevorsorgli
9.
Darausergibtsichauch, dassdas Verwaltungsgerichtdasrechtliche Gehörder Beschwerdeführernichtverletzthat, konnteessich
insbesonderegestütztauf dieverschiedenen UVB – Teilberichteunddie Stellungnahmenderkantonalen Fachinstanzen –
durchauseinschlüssiges Bildvomumstrittenen Projektmachen. Inwiefern Zeugenzudenvoraussichtlichen Verkehrsbewegunge
Verfahrenformellundmaterielkorrektdurchgeführt.
10.
Jeder Grundlageentbehrtder Vorwurf der Beschwerdeführer, dasVerwaltungsgerichthabeseinErmessenunterschritten, resp
11.
Aufgrunddervorstehenden Erwägungenistdiegerügte Verletzung der Eigentumsgarantieebenfallszuverneinen. Weitere Ausf
12.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerdeerweistsichdemnachalsunbegründet. BeidiesemAusgangdes Verfahrenssinddie Gericht

Demnacherkenntdas Bundesgericht :
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerdewirdabgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000. – – wirddenBeschwerdeführernuntersolidarischer Haftbarkeitauferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerhabendieprivate Beschwerdegegnerin fürdasbundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000. –
– untersolidarischer Haftbarkeitzuentschädigen.
4.
Dieses Urteilwirdden Parteien, der Gemeinde Dotzigen, der Justiz–, Gemeinde – und Kirchendirektionunddem Verwaltungsg
Lausanne, 4. April 2006
Im Namender I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident : Die Gerichtsschreiberin :