

Änderung Zonenplan und Baureglement Arealentwicklung Kentaur

Erläuterungsbericht

März 2024

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinderat Lützelflüh

Autor:

georegio ag, Benedikt Roessler und Tobias Francke, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.03.2024	Öffentliche Auflage

Arealentwicklung Kentaur

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Arbeitszonenbewirtschaftung	2
3	Zonenplan- und Baureglementänderung	5
3.1	Anpassung Zonenplan	6
3.2	Anpassung Baureglement	6
4	Auswirkungen der Planung auf Raum und Umwelt	7
4.1	Fruchtfolgefläche	7
4.2	Nachbarschaft	8
4.3	Erschliessung	9
4.4	Ortsbild/Kulturdenkmäler	9
5	Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit	9
6	Verfahren	10
6.1	Mitwirkung	10
6.2	Vorprüfung	10
6.3	Öffentliche Auflage	11
6.4	Beschluss	11
6.5	Genehmigung	11
7	Anhang 1 Interessenabwägung Naturgefahren	12
8	Anhang 2 Interessenabwägung ISOS	14

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Lützelflüh weist aufgrund der guten Voraussetzungen für Betriebe eine hohe Arbeitsplatzdichte auf. Dieser Standortvorteil soll auch in Zukunft erhalten bleiben und so hat sich die Gemeinde im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision dafür eingesetzt, raumplanerische Voraussetzungen für die weitere Arbeitsplatzentwicklung zu schaffen. Eine vorgesehene Einzonung ist die Erweiterung des Betriebsareals der Kentaur auf den Parzellen Nr. 1157, 1158, 1131 und 2460.

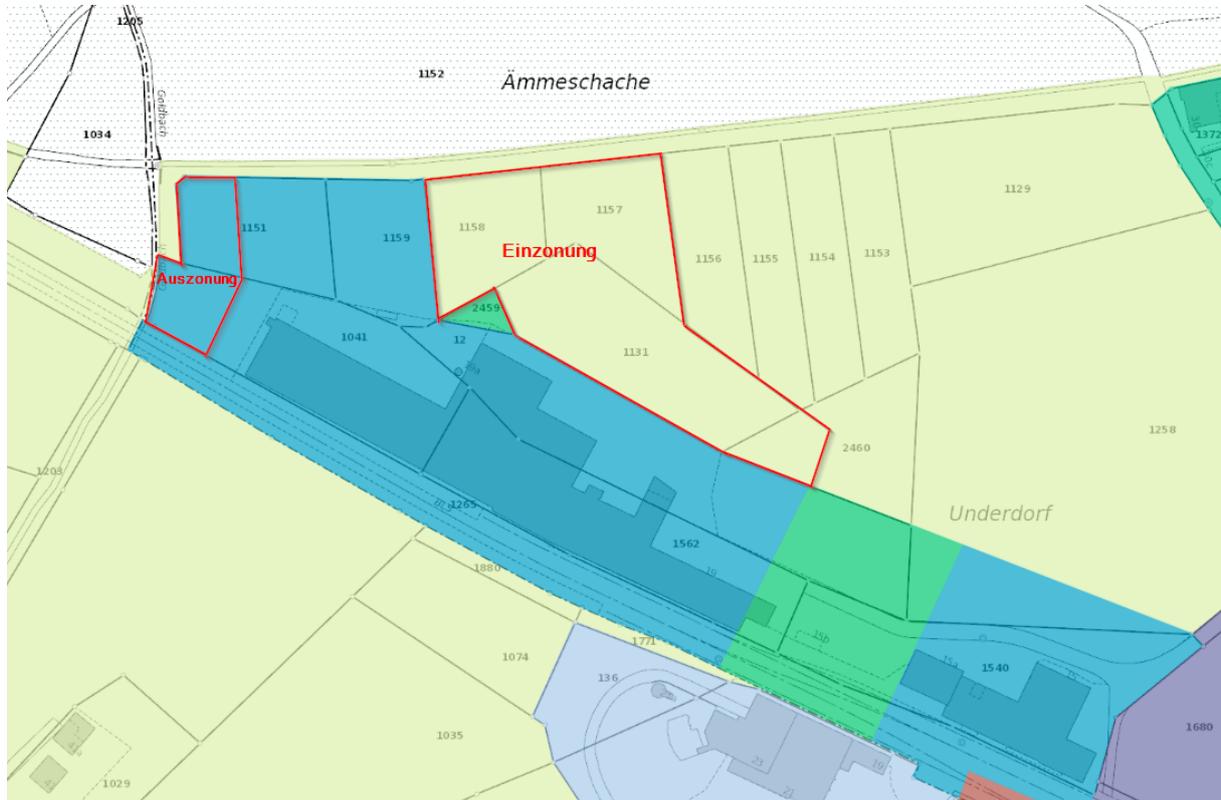


Abb. 1 Ausschnitt OEREB-Kataster Kanton Bern

Die vorgesehene Erweiterung des Betriebsareals umfasst 5'915 m². Ebenfalls Bestandteil der Anpassung ist eine Auszonung im Westen des Areals, welche 1'286 m² umfasst. Darüber hinaus sollen die bestehenden Arbeitszonen teilweise aufgezont werden, um den betrieblichen Bedürfnissen der Kentaur AG besser gerecht zu werden und auf den bereits bestehenden Bestand abzustimmen. Da die Einzonung für die Betriebserweiterung der Kentaur AG dringlich ist und für die restlichen Bestandteile der Ortsplanungsrevision noch weitere Abklärungen notwendig sind, soll die Einzonung der Arbeitszone «Kentaur» und die damit verbundene Auszonung sowie die Um- und Aufzonungen auf dem Areal vorgezogen zur Ortsplanungsrevision durchgeführt werden.

Die vorgesehene Einzonung wurde in der kantonalen Vorprüfung zur laufenden Ortsplanungsrevisionen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) grundsätzlich positiv beurteilt, wobei von Seiten der Fachstellen der Bedarfsnachweis noch nicht vollständig nachvollziehbar war. Die im 1. Vorprüfungsbericht vorgebrachten Vorbehalte wurden von der Gemeinde und der Kentaur AG aufgenommen und haben zu einer Optimierung des Projekts geführt, der Bedarfsnachweis wurde für die abschliessende Vorprüfung zuhanden der kantonalen Fachstellen noch nachvollziehbarer dokumentiert. Die Optimierungen haben dazu geführt, dass neu im westlichen Teil des Areals Flächen ausgezont werden, wodurch sich die Einzonungsbilanz insgesamt verbessert.

Die aus der vorgezogenen Einzonung resultierenden Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung werden so festgelegt, dass sie keine Auswirkungen auf weitere Gebiete und entsprechend auf die Ortsplanungsrevision haben. Es ist geplant, die Zonenplan- und Baureglementsänderung an der Gemeindeversammlung vom Frühling 2024 zum Beschluss vorzulegen.

2 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Je nach Bedeutung der Arbeitszone sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Der grundsätzliche Ablauf der Beurteilung von Einzonungsbegehren kann mit einem Entscheidungs- und Vorgehensbaum dargestellt werden:

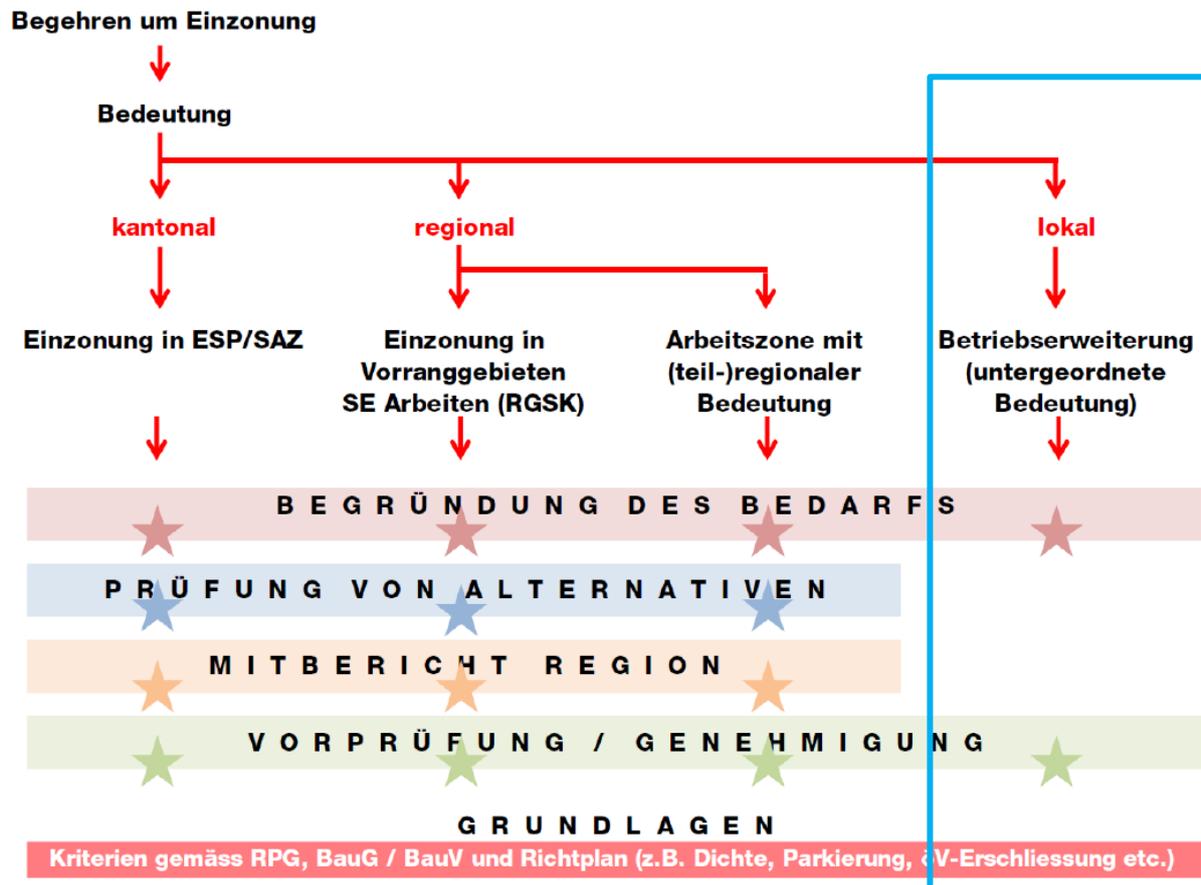


Abb. 2 Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen

Das Einzonungsgebiet liegt im Bereich des regionalen Vorranggebiets Siedlungsentwicklung Arbeiten «Kentaurareal», das als Zwischenergebnis im RGSK 2021 als neue Massnahme im Horizont B aufgenommen wurde. Auf dieser Fläche soll dereinst nicht nur der lokale Erweiterungsbedarf gedeckt werden, sondern auch Platz für die An- und Umsiedlung von neuen Betrieben von regionaler Bedeutung zur Verfügung stehen.

Das aktuelle Vorhaben betrifft hingegen nur den Teil, der für die Betriebserweiterung der Kentaur AG notwendig ist. Daher wird nachfolgend für die Arbeitszonenbewirtschaftung der Weg der Betriebserweiterung für einen bestehenden Betrieb gewählt. Es ist jedoch vorgesehen, den Eintrag im RGSK parallel dazu in eine Festsetzung zu überführen. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag zur Aufstufung des Gebiets zu einer Festsetzung im nächsten RGSK 2025 gestellt.

Bei Begehren um Einzonungen von lokaler Bedeutung sind die folgenden Kriterien besonders darzulegen:

Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung

Das bestehend genutzte Betriebsareal der Kentaur hat eine Fläche von knapp 1.6 ha. Die Einzonungsfläche für den Bedarf der nächsten 3–5 Jahre ist demgegenüber mit 5915 m² (Netto mit Auszonung 4627 m²) klar untergeordnet (Flächenerweiterung von ca. 28%). Die Zahl der Arbeitsplätze wird durch die Erweiterung voraussichtlich innert 5 Jahren um rund 13% zunehmen. Auch

angesichts des bedeutenden Werts der bestehenden Gebäude und Infrastrukturen ist die Erweiterung von untergeordneter Bedeutung: alleine die Gebäudeversicherungswerte der bestehenden Gebäude belaufen sich auf über CHF 30 Mio., dazu kommt die gesamte betriebliche Infrastruktur (Maschinen, Produktionslinien etc.). Für den Erweiterungsbau ist angesichts der angestrebten zusätzlichen Geschossflächen mit deutlich tieferen Investitionen zu rechnen als der Wert der bestehenden Infrastruktur.

Aktueller Bedarf des Betriebs

Die Kentaur AG als lokal ansässiger Betrieb (mit regionaler Bedeutung) hat Bedarf an einer Einzonung für die kurzfristige Betriebsentwicklung. Die Kentaur AG ist in den letzten Jahren gewachsen und strebt weiter ein gesundes Wachstum an. Der Betrieb ist darauf angewiesen, die Produktion, aber auch den Lagerplatz und die Packerei in den nächsten Jahren zu erweitern. Aus betrieblichen Gründen und aufgrund von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen (Hochwasserschutz, Waldabstand), ist der Spielraum für diese Erweiterung auf dem bisherigen Areal stark eingeschränkt. Ohne die Einzonung ist die kurzfristige Entwicklung nicht möglich. Der Neubau mit neuen Produktionslinien, Packerei und Logistik soll in den nächsten 3–5 Jahren (abhängig von der Rechtskraft der Einzonung) realisiert werden. Der betrieblich begründete Erweiterungsbedarf des Betriebs wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung in einer separaten Dokumentation der betrieblichen Abläufe (Betriebskonzept Kentaur) zur Kenntnis gebracht und der Bedarf damit zusätzlich nachgewiesen. Zur Erweiterung der ganzen Betriebslogistik werden für neue Produktionsmethoden im Bereich Crinkling/Flaking dringend zusätzliche Produktionslinien benötigt, dieser Bedarf hat sich im Lauf des Jahres 2023 weiter verschärft.

Lage der Einzonungsfläche

Um eine unterbruchsfreie Produktions- und Verpackungslinie zu gewährleisten (Vermeidung von Bruch insb. bei Cerealien, Integration in bestehende Betriebsabläufe) müssen die Produktion und die Packerei/Logistik unmittelbar angrenzend aneinander liegen. Angesichts der Logistikabläufe in den bestehenden Betriebsräumen bedingt dies, dass die Betriebserweiterung angrenzend an die bestehenden Gebäude nordöstlich stattfindet. Der Warenfluss ist dazu im Situationsplan zur Erweiterung eingetragen. Zusätzlich kann die neue Packerei und Logistik auch mit neuen Produktionslinien im Bereich Crinkling/Flaking kombiniert, neue Technologien bedingen hierbei die Schaffung einer neuen Produktionslinie. Damit wird der Betrieb zusätzlich erweitert. In den Abb. 3 und 4 ist eine erste Studie zur Erweiterung dargestellt, diese wird bei der detaillierten Prozess- und Anlagenplanung noch weiterentwickelt.

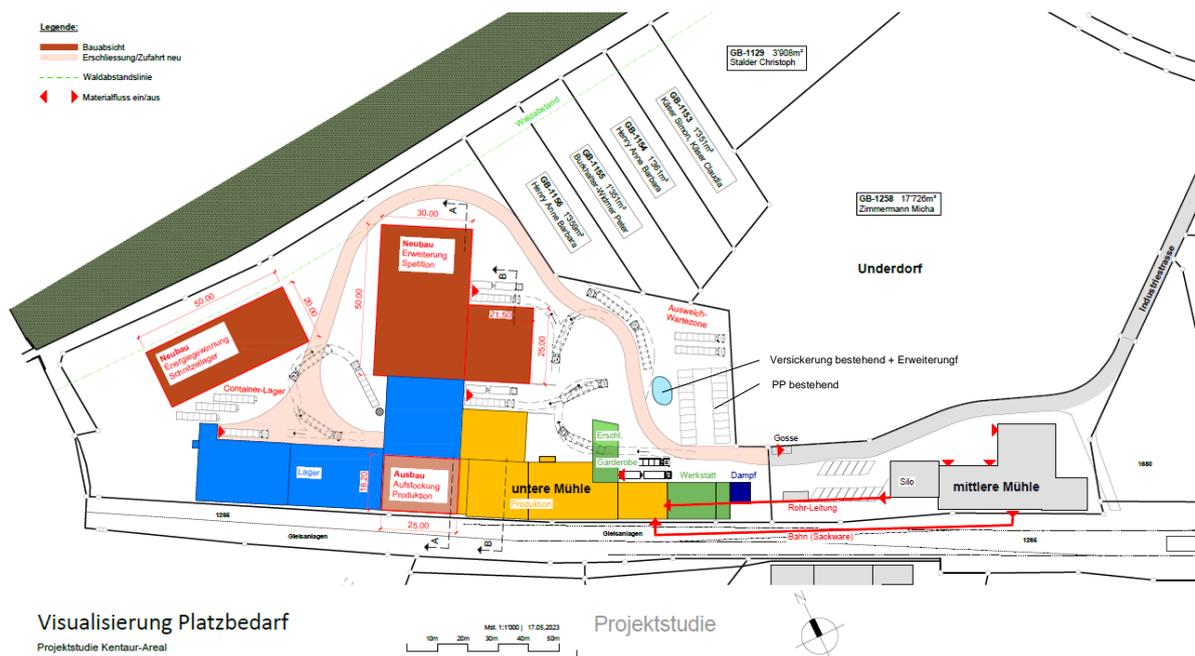


Abb. 3 Projektstudie für Erweiterung Produktion, Packerei, Spedition und Energiegewinnung

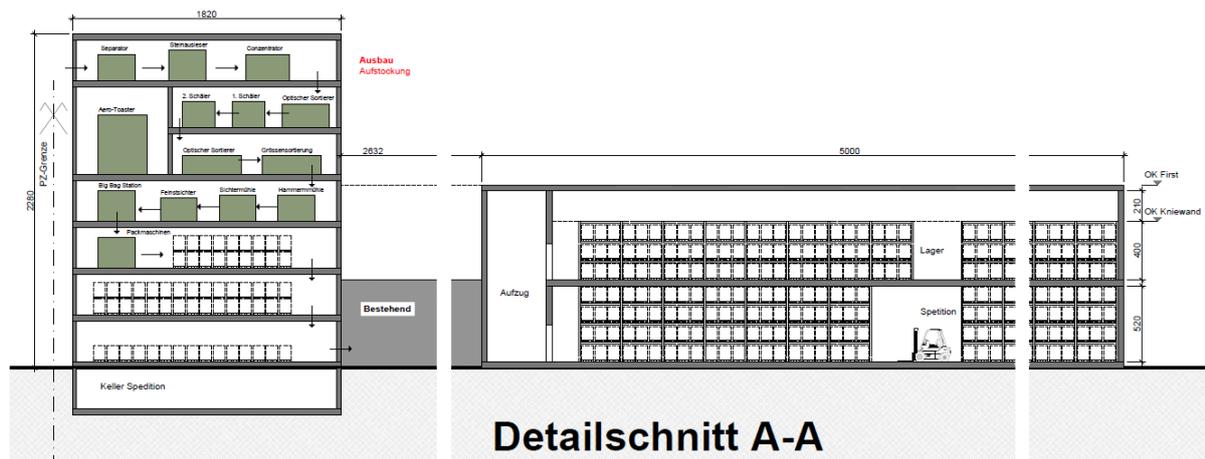


Abb. 4 Vorgesehener Warenfluss im Schnitt A-A nach Erweiterung

Optimale Nutzung und haushälterische Nutzung des Bodens

Da die Einzonung FFF beansprucht, ist die optimale Nutzung der Flächen darzulegen. Aus diesem Grund wird eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 als verbindliche Mindestdichte im Baureglement festgelegt. Das AGR empfiehlt für Einzonungen grundsätzlich mit dem Nutzungsmass der Überbauungsziffer zu arbeiten, dieses wird vorliegend jedoch nicht als zweckmässig erachtet, da es keinen Anreiz für eine mehrgeschossige Bauweise bietet. Mit der Geschossflächenziffer oberirdisch besteht hingegen mit einer mehrgeschossigen Bauweise auch die Möglichkeit, die nötigen Versickerungsflächen und die Verkehrsflächen für die Warenlogistik mit LKW zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass der Waldabstand, das blaue Gefahrengelände und der betriebliche Ablauf in den historisch gewachsenen Gebäuden die Überbauung erschweren.

Nach der 1. Vorprüfung wurden das Betriebskonzept und die Gebäudeanordnung überarbeitet, um den Flächenverbrauch weiter zu reduzieren. Das Konzept berücksichtigt mehrere Kriterien, die für eine optimale Nutzung sorgen: mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, Verzicht auf neue oberirdische Parkplätze (Ausnahme: Wartebereiche für LKW) und die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Die Einzonungsfläche wurde dabei auch weiter reduziert und orientiert sich nun vollständig am tatsächlichen Bedarf und nicht an der bisherigen Parzellierung. Die optimale Nutzung der Bauzonenfläche wurde zudem mit der teilweisen Auszonung der Parzellen Nrn. 1151 und 1041 weiter verbessert. Diese Auszonungsflächen sind für die Betriebsentwicklung auch aufgrund der dort bestehenden Baueinschränkungen (Gewässerraum, Waldabstand, Naturgefahren) nicht von Bedeutung und können auch nicht zweckmässig an Dritte veräussert werden. Die Auszonung in diesem Bereich schützt auch die Schutzziele des ISOS Goldbach.

Naturgefahren

Die Neueinzonung betrifft blaues Gefahrengelände. Die Interessenabwägung zu den Naturgefahren auf dem Kentaur-Areal ist im Anhang in Kapitel 7 aufgeführt. Bereits für den zuletzt ausgeführten Erweiterungsbau wurde ein Naturgefangutachten erstellt, dieses zeigte auf, dass eine Überbauung im blauen Gefahrengelände mit entsprechenden Massnahmen ohne unverhältnismässige Gefährdung möglich ist.

Da der gesamte Betrieb der Kentaur unmöglich an einen neuen Standort verschoben werden kann, fällt die Interessenabwägung trotz der Lage im Gefahrengelände klar zu Gunsten der Einzonung aus (mit entsprechendem detailliertem Massnahmenachweis gemäss Art. 6 Abs. 2/5 BauG im Baubewilligungsverfahren).

Basierend auf dem Ergebnis der 2. Vorprüfung wird zusätzlich mittels Gefangutachten konzeptuell aufgezeigt, wie die geplante Betriebserweiterung geschützt werden kann und dass eine Bebauung ohne eine Gefahrenverlagerung auf Nachbarparzellen möglich ist. Da die Bebauung mit der Einzonung noch nicht festgelegt wird, wurde das Gutachten für verschiedene

Bebauungszustände erstellt. Es zeigt auf, dass die Gefahrenverlagerung aufgrund der langsamen Fliessgeschwindigkeiten nur auf dem Areal selbst erfolgt, und es zu keiner unzulässigen Gefahrenverlagerung auf Nachbarparzellen kommt. Dabei besteht ein erheblicher Spielraum für unterschiedlich angeordnete Gebäudegrundrisse. Das Gefahrengutachten ist in der Beilage enthalten.

Alternativenprüfung

Da es sich gemäss der Arbeitshilfe Arbeitszonenbewirtschaftung um eine «lokale Erweiterung» handelt, wird auf eine grossräumige Alternativenprüfung verzichtet. Im Betriebsumfeld wurden Alternativen auf den heute vorhandenen Arbeitszonenreserven geprüft und erweisen sich aus den oben aufgeführten Gründen nicht als realisierbar. Diese Reserven werden entsprechend teilweise in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Arbeitszonenreserve auf Parzelle Nr. 1258 kommt aufgrund der Lage für eine Erweiterung nicht in Frage, die Betriebsabläufe würden dadurch unterbrochen. Sie bildet zudem eine strategische Arbeitszonenreserve für den Betrieb des heutigen Grundeigentümers.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Bei der Einzonung von Kulturland für die Arbeitsnutzung verweist der kantonale Richtplan auf die Bauverordnung. Gemäss Art. 11d muss bei einer Fläche 0.5 ha bis 1.0 ha ohne erhebliches Verkehrsaufkommen minimal die EGK F erreicht werden, bei erheblichem Verkehrsaufkommen die EGK E. Die Einzonungsfläche erfüllt diese Voraussetzungen. Sie liegt grösstenteils in der EGK C und kleinflächig in der EGK D.

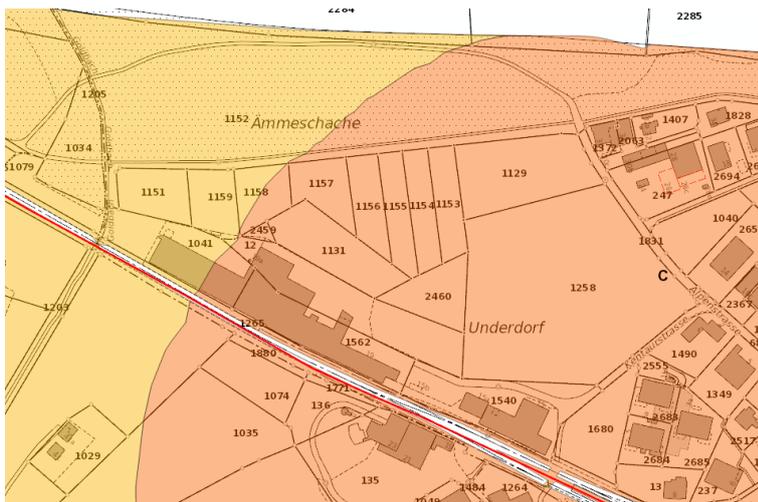


Abb. 5 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Arbeitszone Kentaur

3 Zonenplan- und Baureglementänderung

Aufgrund der vorgezogenen Behandlung dieser Einzonung zur laufenden Ortsplanungsrevision wird eine Spezialzone «Arbeitszone Kentaur» mit zwei Sektoren geschaffen. Damit können die Festlegungen zum Gebiet (Höhen, Grenzabstände, Mindestdichte, Sicherstellung der Verfügbarkeit etc.) mit minimalen Auswirkungen auf weitere Inhalte des Zonenplans- oder Baureglements aufgenommen werden.

Die mit der Gesamtrevision ebenfalls vorgesehenen Auf- und Umzonungen, welche das bestehende Betriebsareal der Kentaur betreffen, werden ebenfalls im Rahmen der Arbeitszone Kentaur behandelt. Die restlichen mit der Gesamtrevision ebenfalls vorgesehenen Auf- und Umzonungen in den Arbeitszonen A a – A e werden noch nicht mit behandelt. Diese bleiben Gegenstand der Gesamtrevision. Die vorliegende Änderung betrifft somit nur das Areal Kentaur.

Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung verbleibt das Areal Kentaur in der Arbeitszone Kentaur. Die beiden festgelegten Sektoren A und B werden im Zonenplan räumlich festgelegt und im Baureglement mit den zulässigen baupolizeilichen Massen festgelegt.

- Die Bestimmungen für den Sektor A entsprechen dabei praktisch der Arbeitszone a mit der Ausnahme, dass keine Fassadenhöhe traufseitig festgelegt wird. Der Sektor B betrifft den bereits heute eingezonten und überbauten Bereich der Kentaur.

3.1 Anpassung Zonenplan

Ein Änderungsperimeter (rot punktierte Linie) stellt die gesamte Fläche dar, welche im Zonenplan eine Änderung erfährt.

- Die Einzonung in die Arbeitszone Kentaur erfolgt auf einer Fläche von knapp 0.6 ha in den Sektor A.
- Die Auf- und Umzonung des bestehenden Betriebsareals erfolgt in den Sektor A (westlicher Teil) resp. Sektor B (östlicher Teil).
- Die Auszonung von 1286 m² im Westen wird ebenfalls im Änderungsperimeter dargestellt.

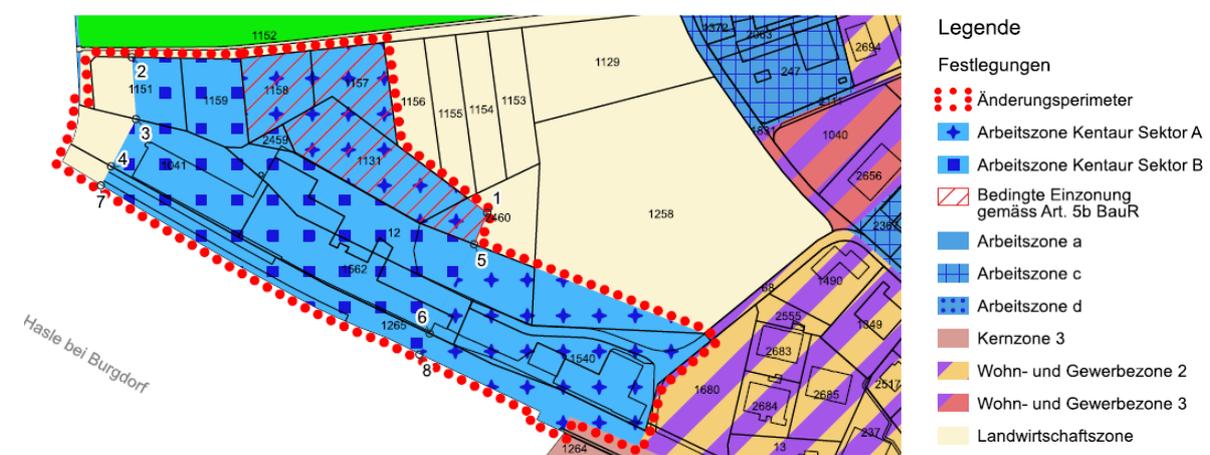


Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan nach Zonenplanänderung

3.2 Anpassung Baureglement

Die Bestimmungen zur Arbeitszone Kentaur werden im Baureglement mit einem neuen Artikel 5b «Arbeitszone Kentaur» festgelegt. Dieser wird in der Gesamtrevision unverändert übernommen.

Art der Nutzung

Die Arbeitszone Kentaur dient nur für Arbeitsnutzungen, Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen.

Abstände

Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten zu können, soll der Grenzabstand im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Arbeitszonen auf 3.0 m reduziert werden. Dies wird für die Arbeitszone Kentaur bereits so umgesetzt.

Da die Arbeitszone Kentaur im Osten an eine Wohn- und Gewerbezone grenzt, wird zur Arbeitszone Kentaur festgehalten, dass gegenüber von Wohnzonen oder gemischten Zonen für Gebäude ein Gebäudeabstand von mind. 6.0 m einzuhalten ist. Ansonsten grenzt das Areal an die Landwirtschaftszone.

Mindestdichte

Im Baureglement wird die Mindestdichte von GFZo 0.5 verbindlich für die ganze Arbeitszone Kentaur (Sektoren A und B) festgelegt.

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit:

Vgl. Kapitel 5.

4 Auswirkungen der Planung auf Raum und Umwelt

Folgend werden die Auswirkungen der Planung auf die wichtigen Themenbereich zu Raum und Umwelt behandelt.

4.1 Fruchtfolgefläche

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Kulturlandflächen. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen).

4.1.1 Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis erfolgt gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» für Gewerbe-Einzonungen mit der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist im Kapitel 2 thematisiert.

4.1.2 Wichtiges kantonales Ziel

Als zusätzliche Voraussetzung wird für die Beanspruchung von FFF verlangt, dass «ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Art. 11f der kantonalen Bauverordnung (BauV) konkretisiert namentlich, was als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gilt. Spezifisch wird in Art. 11f Abs. 1 Bst. D BauV die «massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe» genannt. Im vorliegenden Fall werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, deren Verbrauch jedoch einem wichtigen kantonalen Ziel entspricht und vollumfänglich von der Gemeinde kompensiert werden kann.

Weiter handelt es sich beim Kentaurareal um einen Entwicklungsschwerpunkt für Arbeiten an gut erschlossenen Lagen, im RGSK ist er entsprechend als Zwischenergebnis aufgenommen. Eine Aufstufung zu einer Festsetzung wurde im Rahmen der aktuellen Überarbeitung beantragt.

4.1.3 Sicherstellung einer optimalen Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Mit der Lage der neu einzuzonenden Fläche und der Auszonung im Nordwesten des Areals ist die kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes sichergestellt. Für die optimalen Nutzung des Bodens wird eine minimale Dichte gemäss den kantonalen Vorgaben vorgesehen.

4.1.4 Flächengleiche Kompensation

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgequalität
- Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen
- Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität

Im vorliegenden Fall wurde die Variante «Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen» gewählt.

Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» des AGR (2017) ist bei der Kompensation von Fruchtfolgeflächen durch Erhebung neuer FFF folgende Dokumentation notwendig:

- Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Flächengrösse.
- Karte der vorgesehenen Kompensationsfläche mit Angabe zum Umfang der Fläche und der betroffenen Grundstücke.
- Nachweis der FFF–Qualität der Kompensationsfläche (Beurteilung der FFF–Kriterien, insbesondere der pflanzenverfügbaren Gründigkeit durch eine ausgewiesene Bodenkartiererin / einen ausgewiesenen Bodenkartierer).
- Falls eine Biodiversitätsförderfläche betroffen ist: Aufzeigen der notwendigen Ersatzmassnahmen durch eine ökologische Fachperson (z.B. landwirtschaftliche Kontrollorganisation).
- Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF.

Karte der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

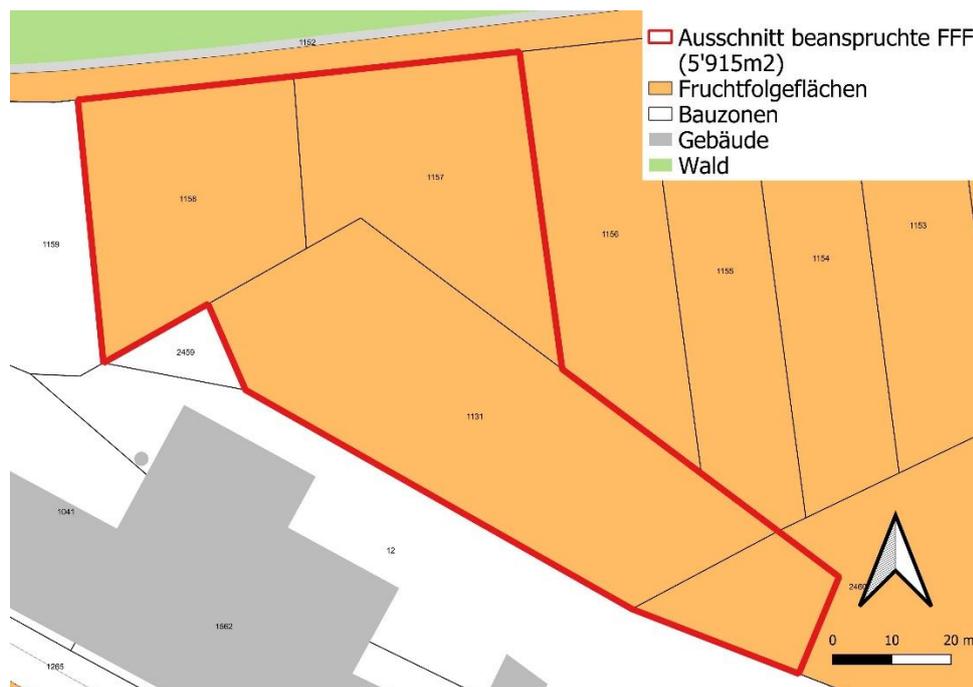


Abb. 7 Ausschnitt beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Auf der beanspruchten Fruchtfolgefläche sind keine Biodiversitätsförderflächen betroffen.

Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen, Kompensation

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Flächen bodenkundlich untersucht. Zwei Flächen mit insgesamt 2.93 ha erfüllen die Kriterien und wurden von der Gemeinde ins FFF–Inventar des Kantons eingegeben. Entsprechend wurden dem FFF–Konto der Gemeinde 2.93ha gutgeschrieben. Auf dem Konto bestehen genügende FFF, um die Einzonung zu kompensieren.

4.2 Nachbarschaft

Die geplante Einzonung grenzt im Nordosten an den Emmedamm und den dahinterliegenden Schachenwald. Im Südosten grenzt die Einzonung an die Landwirtschaftszone.

Die Grenzabstände der Arbeitszone Kentaur richten sich nach den anderen Arbeitszonen im Gemeindegebiet gemäss dem aktuellen Bearbeitungsstand der Ortsplanungsrevision (3 m Grenzabstand). Eine zusätzliche Erhöhung der Grenzabstände widerspricht dem Interesse einer haushälterischen Bodennutzung, es bestehen auch keine schützenswerten Nachbarlichen Interessen, welche hier grössere Abstände bedingen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen wird ein

Grenzabstand für Gebäude von mind. 6.0 m vorgeschrieben. Die Betriebserweiterung muss die geltenden Lärm- und Luftimmissionsgrenzwerte gegenüber der Umgebung und auf dem Areal selbst einhalten, die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4.3 Erschliessung

Die Erweiterungsfläche wird über die bestehende Erschliessung ab der Industriestrasse erschlossen, es ist kein Ausbau von Detailerschliessungsstrassen notwendig. Die arealinterne Erschliessung ist in Abb. 3 skizziert und wird durch die Grundeigentümer zusammen mit der Erweiterung projektiert, finanziert und realisiert.

4.4 Ortsbild/Kulturdenkmäler

Das Dorf Lützelflüh ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die geplante Einzonungsfläche liegt am äussersten Rand der Umgebungsrichtung VIII des Ortsbilds Lützelflüh und am Rande der Umgebungszone II des Ortsbilds Goldbach. Die detaillierte Interessenabwägung betreffend des ISOS ist im Anhang in Kapitel 8 dargestellt.

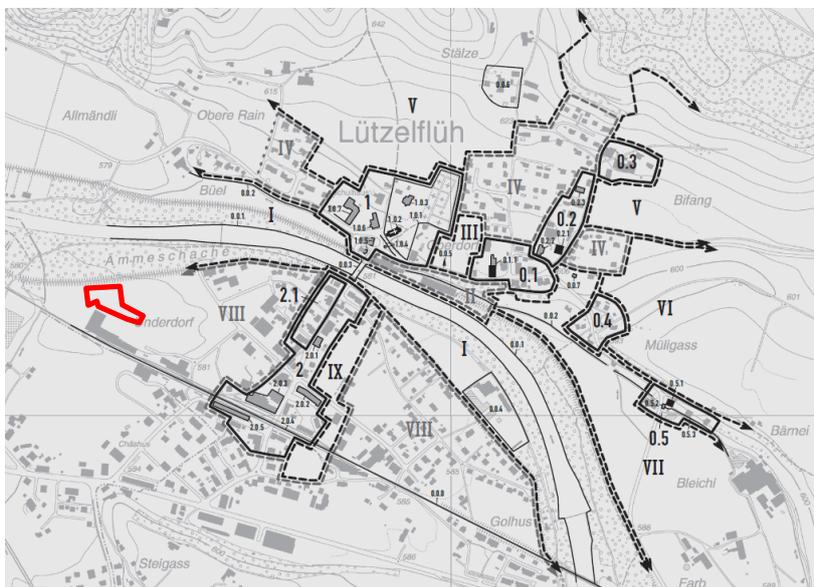


Abb. 8 Übersicht ISOS-Gebiet Lützelflüh (rot: Standort Einzonung AZ Kentaur)

5 Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem gültigen Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Lützelflüh. Die Höhe des Planungsbedingten Mehrwerts wird im Planungsverfahren durch einen Schätzer nach anerkannten Methoden bestimmt, vor der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen über die Höhe des Mehrwerts informiert. Nach der Genehmigung der Zonenplanänderung wird den Betroffenen die Mehrwertabgabeverfügung eröffnet. Die Auf- / Umzonungen der bestehenden Bauzonenflächen in die Arbeitszone Kentaur untersteht gemäss dem gültigen Reglement keiner Mehrwertabgabe, da weiterhin nur Arbeitsnutzungen zugelassen sind.

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit: Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands erfolgt durch eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG. Diese Festlegung erfolgt in Absprache mit der Kentaur. Sofern die Grundstücke nicht innert einer bestimmten Frist überbaut sind, fallen sie zurück in die Landwirtschaftszone. Die Frist wird auf 12 Jahre festgesetzt. Aufgrund des akuten Erweiterungsbedarfes ist geplant, das Land innert der nächsten fünf Jahre zu überbauen (vgl. Kapitel 2). Da aber unabhängige Gründe (z.B. Verzögerungen durch Einsprachen)

dafür sorgen können, dass das Land nicht vollständig nach fünf Jahren überbaut ist, wird die Frist höher angesetzt. Damit wird die Frist von ursprünglich vorgesehenen 15 auf 12 Jahre reduziert. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Projektrisiken angemessen berücksichtigt werden. Es erfolgt keine Einzonung auf Vorrat.

6 Verfahren

Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) umgesetzt. Die öffentliche Mitwirkung sowie die 1. kantonale Vorprüfung erfolgte im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, die weiteren Verfahrensschritte (abschliessende Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss) erfolgen separat.

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Ortsplanungsrevision fand vom 06.01.2022 bis 11.02.2022 statt. Am 19. Januar 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision statt. Im Zusammenhang mit der Arbeitszone Kentaur sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

6.2 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision ging am 09.05.2023 ein. Im Zusammenhang mit der Einzonung der vorliegenden Arbeitszone wurden verschiedene Vorbehalte geäussert. Die wichtigsten Vorbehalte werden in der Folge aufgeführt:

- Die Stellung der Neubauten und die Betriebsabläufe inkl. Erschliessung und Parkierung soll unter Berücksichtigung der bestehenden Bauzonenreserven auf dem Firmengelände überprüft werden (inkl. Prüfung von Auszonungen). Es soll nachvollziehbar dargelegt werden, dass es sich um eine Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung handelt.
- Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit soll dargelegt werden.
- Mittels Interessenabwägung gem. kantonalen Massnahmenblatt D_03 soll dargelegt werden, wieso eine Einzonung in die blaue Gefahrenzone möglich sein soll, allenfalls auch mittels Naturgefangutachten.

Mit der Projektüberarbeitung wurden die genannten Punkte bearbeitet und es konnten aus Sicht der Gemeinde und der Grundeigentümer gute und tragbare Lösungen gefunden werden. Die Unterlagen wurden im Herbst 2023 zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Am 08.02.2024 ging der Bericht zur abschliessenden Vorprüfung ein. Die wichtigsten Vorbehalte werden in der Folge aufgeführt:

- Als rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit soll eine Alternative zur angeordneten Bauverpflichtung verfolgt werden, das AGR beurteilt diese nicht als zulässig da auch eine bedingte Einzonung oder eine vertragliche Bauverpflichtung in Frage kommen. Entsprechend wird die Einzonung als bedingte Einzonung umgesetzt. Die Frist der Massnahme wurde ebenfalls überprüft und von 15 auf 12 Jahre reduziert.
- Mittels Gefangutachten ist konzeptuell aufzuzeigen, wie die geplante Betriebserweiterung geschützt werden kann und dass keine öffentlich-rechtlichen relevanten Mehrgefährdungen in der Nachbarschaft resultieren.

Mit der Projektüberarbeitung wurden die genannten Punkte bearbeitet und es konnten tragbare Lösungen gefunden werden. Aufgrund der weiteren Verzögerungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung werden neu zudem auch die Auf- und Umzonungen des bestehenden Kentaur Areals im Rahmen dieser Zonenplan- und Baureglementänderung erfolgen.

6.3 Öffentliche Auflage

folgt

6.4 Beschluss

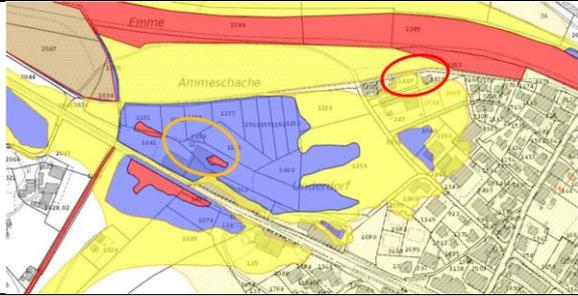
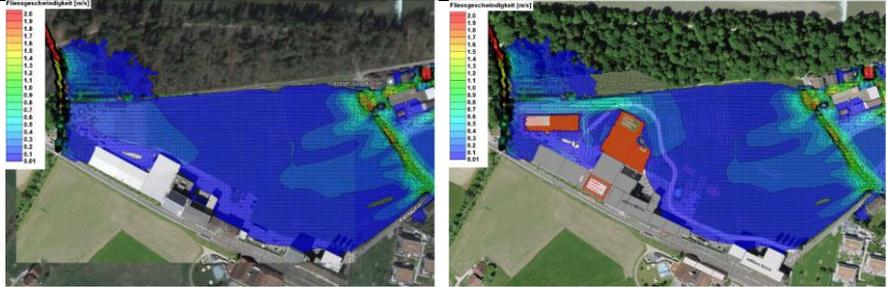
folgt

6.5 Genehmigung

folgt

7 Anhang 1 Interessenabwägung Naturgefahren

Die Interessenabwägung basiert auf dem aktuellen, konzeptuellen Gefahrengutachten vom März 2024.

Lage	Parzelle Nr. 1158, 1157, 1131 2460 (Einzonung)
Planausschnitt	
Naturgefahr	<p>Überschwemmung, Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gefahrenindex: Ü5 (mittlere Eintretenswahrscheinlichkeit, mittlere Intensität). Das gesamte Areal ist bei Hochwasser stark eingestaut.</p>
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone
Grundstücknutzung künftig:	Arbeitszone Kentaur (entspricht A a)
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Überflutungsrechnungen	 <p>Auszug Gefahrengutachten Hunziker, Zarn + Partner</p>
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	<p>Die Kentaur AG als lokaler Betrieb hat Bedarf an einer Einzonung für die kurzfristige Betriebsentwicklung. Der Betrieb ist in den letzten Jahren gewachsen und strebt weiter ein gesundes Wachstum an. Sie ist darauf angewiesen die Produktion, aber auch den Lagerplatz und die Packerei in den nächsten Jahren zu erweitern. Aus betrieblichen Gründen und aufgrund von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen (Hochwasserschutz, Waldabstand), ist der Spielraum für diese Erweiterung auf dem bisherigen Areal stark eingeschränkt. Ohne eine Einzonung ist die künftige Entwicklung nicht möglich. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Betriebsareals um 5915 m², gleichzeitig wird eine nicht optimal nutzbare Fläche von 1286 m² ausgezont. Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt sind keine Alternativstandorte möglich, die Erweiterung hat aus logistischen und betrieblichen Gründen direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude und Infrastruktur zu erfolgen.</p>
Lage der Bauzone	<p>Die für die Einzonung vorgesehenen Parzellen schliessen an das bestehende Betriebsgelände im Süden an. Nach Norden grenzt das Gebiet an den Wald. Nach Osten schliesst die Landwirtschaftszone an.</p>

Gefahrenstufe	Die vorgesehene neue Bauzone liegt vollständig im blauen Gefahrengesamgebiet.
Schadenpotenzial	<p>Aufgrund der bestehenden Überbauung ist bereits heute ein Schadenspotenzial in allen Gefahrengesamgebieten vorhanden, das durch bauliche Schutzmassnahmen reduziert werden kann. Durch die Einzonung wird das Schadenspotenzial grundsätzlich erhöht. Mit baulichen Massnahmen kann das Schadenspotenzial an Sachwerten jedoch auf ein vertretbares Mass reduziert werden. Durch die vorgesehene Anordnung der Bauten kann im Nordwestlichen Bereich, wo die Einstauhöhen deutlich am höchsten sind, eine Auszonung realisiert werden.</p> <p>Das Gefahrengutachten (März 2024) zeigt auf, dass eine Bebauung mit Massnahmen trotz der Gefahrensituation möglich ist und nicht zu einer unzulässigen Gefahrenverlagerung auf Nachbarparzellen führt. Neben den baulichen Massnahmen sind sowohl für den bestehenden Betrieb als auch für die Betriebserweiterung organisatorische Massnahmen notwendig, damit sich im Ereignisfall keine Personen in den Gefahrenbereichen aufhalten.</p> <p>Angesichts der fehlenden Alternativen für die betriebliche Entwicklung ausserhalb des Betriebsareals und der möglichen Massnahmen zum Umgang mit den Naturgefahren werden die Einzonungen im blauen Gefahrengesamgebiet als vertretbar beurteilt.</p>
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	<p>Art. 6 BauG, bauliche Schutzmassnahmen gemäss Gefahrengutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Objektschutz mit Abdichtung von Gebäude(-teilen) bis zur Schutzkote. ▪ Objektschutz mit Anhebung von sensiblen Gebäude(-teilen) bis zur Schutzkote <p>Aufgrund der hoch liegenden Schutzkote, kommen insbesondere Objektschutzmassnahmen mit der Sicherung einer festgelegten Schutzkote (ca. 580.6 m.ü.M.) in Frage.</p>
Beschluss Gemeinde	Durch die Einzonung des bisher unüberbauten Gebiets und die Aufzonung der Flächen, die grösstenteils das bereits überbaute Betriebsareal umfassen, wird die Gefahrensituation verschärft. Aufgrund der vorgesehenen Schutzmassnahmen wird das Schadenspotenzial jedoch auf ein vertretbares Mass reduziert. Daher kann das Interesse der Kentaur an der Weiterentwicklung des für den Betrieb und die Gemeinde wichtigen Arbeitsstandorts höher gewichtet werden als das Schutzinteresse.

8 Anhang 2 Interessenabwägung ISOS

Änderung	Einzonung AZ Kentaur
Betroffene Parzelle(n):	1158, 1157, 1131, 2460
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone
Grundstücknutzung künftig:	AZ Kentaur
Grund der Zonenplanänderung	Betriebserweiterung der Kentaur AG
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<p>Ortsbild Lützelflüh</p> <p>U-Ri VIII Ausgedehnte Neubauquartiere, Ein- und Mehrfamilienhäuser, dazwischen Gewerbe, ab 2. H. 20. Jh. 0.0.8 Bahnlinie Burgdorf-Langnau, eröffnet 1881</p> <p>Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Erhaltungshinweise: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.</p> <p>Ortsbild Goldbach</p> <p>U-Zo II Emmeebene, Wiesen und Äcker, Gärtnerei, einzelne Gehöfte und Wohn- oder Gewerbebauten 0.0.1 Bahnlinie Burgdorf-Langnau, eröffnet 1881 0.0.2 Kanalisierte Goldbach (auch 1.0.3)</p> <p>Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p>
Schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben?	Nein
Beurteilung / Interessenabwägung	<p>ISOS:</p> <p>Ortsbild Lützelflüh: Das Gebiet hat keinen unmittelbaren Bezug zu den angrenzenden Ortsbildteilen im Unterdorf. Daher werden keine Einschränkungen der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erwartet. Beim Erhaltungsziel b. handelt es sich ausserdem um kein hohes Erhaltungsziel. Dazu kommt, dass das Gebiet bereits heute grossflächig mit Gewerbebauten genutzt wird, diese sind auch im ISOS-Beschrieb erwähnt. Das Konfliktpotential mit den ISOS-Schutzzielen wird daher als gering beurteilt.</p> <p>Ortsbild Goldbach: Die Aufzonung steht auf den Parzellen 1151, 1159 und 1041 grundsätzlich im Konflikt mit dem Erhaltungsziel a. Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland. Bei der Beurteilung der Auswirkungen einer Zonenplanänderung ist jedoch die ortsbauliche Situation zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die betroffenen Parzellen befinden sich am Rand der Umgebungszone, noch hinter der Bahnlinie. Die Bahnlinie und der Goldbach bilden hier eine klare Zäsur, von den Gebieten hinter der Bahnlinie besteht kaum ein Bezug zum Ortsbild von Goldbach. Die Parzellen sind bereits teilweise überbaut. <p>Naturgefahren: Im westlichen Teil der Parzelle 1151 und 1041 nimmt die Überschwemmungsgefahr zu. Der ursprüngliche geplante Standort und die Dimensionierung der Betriebserweiterung wurden aus diesem Grund optimiert, wodurch Raum für eine Auszonung entsteht. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Sichtbarkeit des Gebäudes und das Ortsbild von Goldbach her.</p>

	<p><u>Fruchtfolgeflächen:</u> Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, deren Verbrauch jedoch einem wichtigen kantonalen Ziel entsprechend und vollumfänglich von der Gemeinde kompensiert werden kann.</p> <p><u>Nutzungsinteressen:</u> Arbeitsplatzentwicklung: Die betroffenen Parzellen sind bereits als Arbeitszone ausgeschieden. Beim Kentaurareal handelt es sich für die Gemeinde Lützel-Flüh um einen Entwicklungsschwerpunkt für Arbeiten an gut erschlossenen Lagen, im RGSK ist er entsprechend als Zwischenergebnis aufgenommen. Eine Aufstufung zu einer Festsetzung ist im Rahmen der aktuellen Überarbeitung beantragt.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als geringfügig eingestuft. Auf die Naturgefahren wird angemessen Rücksicht genommen. Der Verbrauch von FFF wird kompensiert. Vor diesem Hintergrund kann das Interesse der Gemeinde an der Arbeitsplatzentwicklung auf dem Kentaurareal höher gewichtet werden als die erwähnten Schutzinteressen. Durch die teilweise Auszonung der bestehenden Arbeitszonenreserve wird den Schutzziele zudem ebenfalls Rechnung getragen.</p>
Raumplanerische Massnahmen	Der Standort und die Dimensionierung der Arbeitszonenerweiterung wurde im Hinblick auf die Überschwemmungsgefahr für die abschliessende Vorprüfung optimiert, wodurch Raum für eine Auszonung entsteht. Diese Optimierung wirkt sich auch positiv auf das Ortsbild aus. Weitere Massnahmen sind nicht notwendig.