



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Max Bühler  
+41 31 636 59 24  
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Lützelflüh  
Kirchplatz 1  
3432 Lützelflüh

G.-Nr.: 2023.DIJ.12187

8. Februar 2024

## **Lützelflüh; Änderung Zonenplan und Baureglement, Einzonung Arbeitszone Kentaur, 2. Vorprüfung**

### **Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Oktober 2023 ist bei uns die Änderung Zonenplan und Baureglement Arbeitszone Kentaur mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan
- Erläuterungsbericht
- Bauliches Betriebskonzept Kentaur
- Visualisierung Platzbedarf

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 2. November 2023
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 21. Dezember 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

#### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision von Lützelflüh sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für die weitere Arbeitsplatzentwicklung geschaffen werden. Ein Teil davon ist die Weiterentwicklung des Standortes der Firma Kentaur AG. Da sich die Genehmigung der Ortsplanungsrevision aus verschiedenen Gründen verzögern wird und die Betriebserweiterung der Kentaur AG eine hohe Dringlichkeit hat, soll die geplante Einzonung nun losgelöst und vorgängig zur laufenden Ortsplanungsrevision geprüft werden.

Das Betriebsareal der Kentaur AG umfasst heute eine Fläche von rund 1.6 ha. Es ist die Einzonung einer Fläche von 5'915 m<sup>2</sup> in die Arbeitszone vorgesehen. Gleichzeitig wird am westlichen Rand eine Fläche von 1'300 m<sup>2</sup> von der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Für die Erweiterung der Arbeitszone wird im Baureglement ein neuer Artikel 5b Arbeitszone Kentaur erlassen, der die Bebauung der Einzonungsfläche regelt. Die Zonenplanänderung umfasst sowohl die Einzonung wie auch die Auszonung, die als Änderungssperimeter dargestellt sind.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat sich im Rahmen des 1. Vorprüfungsberichtes zur Ortsplanungsrevision von Lützelflüh am 9. Mai 2023 bereits zur Einzonung der Kentaur AG geäußert. Von Seiten des AGR konnte keine abschliessende Beurteilung der Einzonung vorgenommen werden und es wurden weitere Unterlagen nachgefordert. Die geforderten Erläuterungen liegen nun vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan und Baureglement, Einzonung Arbeitszone Kentaur, zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Die Voraussetzungen im Kanton Bern werden dazu im Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» (AZB) geregelt. Ziel ist es, die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend zu optimieren. Es gilt, die Anforderungen gemäss dem Merkblatt nachzuweisen.

Das vorliegende Einzonungsgebiet liegt im Bereich des regionalen Vorranggebietes Siedlungsentwicklung Arbeiten «Kentaurareal», das als Zwischenergebnis im RGSK 2021 als neue Massnahme aufgenommen wurde. Da die Massnahme im RGSK erst als Zwischenergebnis festgelegt ist, kann die vorliegende Einzonung noch nicht über diese Massnahme begründet werden, eine Festsetzung wäre abzuwarten. Vorliegend wird die Einzonung jedoch nicht über den regionalen Bedarf begründet, sondern als Einzonung von lokaler Bedeutung. Es gilt die geforderten Nachweise dazu gemäss Merkblatt AZB darzulegen, insb. auch im Hinblick darauf, dass hier Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht werden.

Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung: Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass die Einzonung gesamthaft eine Flächenerweiterung von 28% ausmache (Einzonung 5'900 m<sup>2</sup> – Auszonung 1'300 m<sup>2</sup>). Was rein rechnerisch korrekt ist, ist im Zusammenhang mit der Arbeitszonenbewirtschaftung

und der gleichzeitigen Beanspruchung von FFF nur bedingt korrekt. Die Arbeitszonenbewirtschaftung sieht grundsätzlich keine «Verschiebung» von Arbeitszonen vor, sondern bezweckt die bessere Nutzung von bestehenden Bauzonen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden. Ebenfalls wird vorliegend FFF eingezont, während die auszuzonende Fläche keine FFF-Qualität aufweisen wird. Es ist aber insofern korrekt, diese Auszonungsfläche zu berücksichtigen, da im Rahmen der AZB der Umgang mit den bestehenden Reserven dargelegt werden muss.

Bei Einzonungen von lokaler Bedeutung gemäss AZB ist die untergeordnete Bedeutung aufgrund von Verhältnismässigkeitsüberlegungen nachzuweisen. Im Erläuterungsbericht werden verschiedene Faktoren aufgeführt und nachgewiesen, die für eine untergeordnete Bedeutung sprechen. Ebenfalls wird dargelegt, woher sich der Bedarf für eine Erweiterung ergibt und dass dieser zeitlich dringend ist. Wir können den Nachweisen folgen und dem Vorgehen zustimmen.

Es sind trotzdem noch folgende Themen hervorzuheben:

- Erläuterungsbericht / Betriebskonzept: Im als vertraulich zu behandelnden Betriebskonzept der Kentaur AG werden weiterführende Erklärungen zur geplanten Einzonung und deren Bedeutung ausgeführt. Aus unserer Sicht sind wesentliche Informationen aus diesem Betriebskonzept nicht unbedingt «geheim» und sollten auch im Erläuterungsbericht aufgeführt werden (z.B. Überlegungen zur optimalen Nutzung). Schlussendlich muss auch die Stimmbevölkerung sich ein vollständiges Bild über die Erweiterung und deren Begründung machen können. Diese Aufteilung ist nochmals zu überprüfen. **(GV)**
- Standortalternativen: Dass nur eine Einzonung angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort Sinn macht ist unbestritten. Überlegungen zu Alternativen am bestehenden Standort (Nutzung bestehende Bauzonen / mögliche Anordnung Gebäude / alternative Betriebsabläufe) sind in den Unterlagen aber nur pauschal mit Verweis auf den Betriebsablauf abgehandelt. Es ist grundsätzlich notwendig und sinnvoll die Überlegungen aufzuzeigen, wieso eine alternative Anordnung nicht geeignet ist und die gewählte Variante die Beste ist. Aus den verschiedenen Unterlagen sind die Überlegungen (zumindest indirekt) nachvollziehbar, ein zusätzlicher Nachweis wird nicht verlangt, jedoch empfohlen. **(E)** Es ist dazu das nachfolgende Kapitel Naturgefahren zu beachten.

#### Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit:

Art. 5b Abs. 4 BauR sieht vor, dass das Grundstück innert 15 Jahren i.S.v. Art. 126d BauG zu überbauen ist. Die Anordnung einer Bauverpflichtung gemäss Art. 12d BauG kommt dann zur Anwendung, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, um das Bauland seiner Bestimmung zuzuführen. Im Erläuterungsbericht wird begründet, dass dies in Absprache mit der Kentaur AG erfolge und man keine bedingte Einzonung vornehmen wolle, da der Rückfall in die LWZ nicht erwünscht sei. Auf die vertragliche Bauverpflichtung habe man wegen der fragmentierten Eigentümerverhältnisse verzichtet. Es wird weder das überwiegende öffentliche Interesse ausgeführt, noch scheinen die mildereren Massnahmen von vornherein unmöglich zu sein (bedingte Einzonung wäre möglich, da es am Siedlungsrand liegt; vertragliche Bauverpflichtung wäre möglich, weil es sich nur um drei verschiedene Grundeigentümer handelt). Das überwiegende öffentliche Interesse und das Nichtvorhandensein milderer Massnahmen ist zu erläutern oder es ist eine andere (mildere) Massnahme zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit vorzusehen. **(GV)**

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung für Einzonungen von lokaler Bedeutung ein aktueller Bedarf des Betriebs darzulegen, es sollen keine Einzonungen «auf Vorrat» stattfinden. Der Realisierungshorizont liegt bei max. 5 Jahren. Dies wird im Erläuterungsbericht grundsätzlich dargelegt. Die Vorschrift gemäss Art. 5b Abs. 4 steht aber im Widerspruch dazu, da von einer Überbauungsfrist von 15 Jahren ausgegangen wird. Dieser Widerspruch ist zu lösen, entweder ist dies im EB darzulegen oder die Frist anzupassen. **(GV)**

#### 4. Naturgefahren

Die neu einzuzonenden Parzellen liegen alle im blauen Gefahrengebiet, aufgrund von Überschwemmungen der danebenliegenden Emme. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) Massnahmenblatt D\_03 Rückseite hat in diesem Fall eine Einzonung in die Bauzone nur ausnahmsweise zu erfolgen. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden. Im Erläuterungsbericht wird eine Interessenabwägung zu den Naturgefahren vorgenommen.

Der OIK IV hat im Fachbericht vom 2. November 2023 zu den Naturgefahren Stellung genommen. Der OIK IV hat sich dabei auf das Erweiterungskonzept gestützt, dass bereits jetzt die Bauabsichten grob aufzeigt. Geplant sind mehrere Neubauten und diverse Erschliessungsflächen. Insbesondere der Neubau der Erweiterung der Spedition wird zukünftig im heute noch unbebauten Abflusskorridor zwischen Bahnlinie und Emmedamm zu liegen kommen und diesen auf wenige Meter einschränken.

Der OIK IV verlangt deshalb, dass mittels Gefahrengutachten konzeptuell aufzuzeigen ist, wie die geplante Betriebserweiterung geschützt werden kann. Weiter dürfen die gewählten Hochwasserschutzmassnahmen zu keiner öffentlich-rechtlich relevanten Mehrgefährdung der Nachbarparzellen führen. Diese Nachweise sind ebenfalls mit einem Gefahrengutachten auf Stufe Konzept zu erbringen. Aus Sicht des AGR sind die Bedenken des OIK begründet. Das bisherige Gefahrengutachten für die Erweiterung im Jahre 2020 zeigt die Fliesswege bei Überflutungen auf und der jetzt geplante Neubau wird genau in diesem zu liegen kommen. Aussagen dazu können dem Gutachten vom Oktober 2019 keine entnommen werden, da die vorliegende Erweiterung dazumal noch nicht bekannt war. Ergeben sich aus dem Gutachten grössere Einschränkungen für die zukünftige Bebauung sind diese bereits jetzt im Baureglement aufzunehmen (bspw. Freihalte- / Durchflusskorridor). Die Nachweise zum Umgang mit den Naturgefahren sind zu ergänzen. **(GV)**

#### 5. Ortsbild

Die Kantonale Denkmalpflege hat sich im Fachbericht vom 5. Dezember 2023 zum Vorhaben geäussert. Dies weil das bestehende Gebiet der Firma Kentaur sich teilweise in der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befindet. Kantonale Inventare sind keine betroffen. Die vorliegende Einzonung betrifft das ISOS jedoch nicht, weshalb die KDP sich dazu nicht äussert. Aus Sicht der KDP wird nur das bereits eingezonte Gebiet beurteilt – was jedoch nicht Teil der vorliegenden Nutzungsplanänderung ist – und aufgrund der eingereichten Interessenabwägung zum ISOS als verträglich befunden.

#### 6. Überbauungsordnung

##### 6.1 Zonenplanänderung

Wird eine angeordnete Bauverpflichtung für die Einzonung festgelegt, ist dies im Zonenplan (bspw. mittels Schraffur) festzulegen. Die jetzige Abgrenzung als Arbeitszone Kentaur wird mit der OPR dann aufgehoben und ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar. **(GV)**

##### 6.2 Baureglementsänderung

Der Inkrafttretensartikel ist um einen Abs. 2 zu ergänzen, wann die vorliegende Änderung (bzw. Änderungen im Allgemeinen) in Kraft treten sollen. **(GV)**

Vgl. Vorbehalt zur rechtlichen Sicherstellung sowie Vorbehalte zu Naturgefahren. **(H)**

## 7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Max Bühler  
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 2. November 2023
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 21. Dezember 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG, Benedikt Roessler <roessler@georegio.ch>

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- OIK IV
- KDP