



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

Beat Michel  
+41 31 633 73 31  
beat.michel@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Burgistein  
Burgiwil 21e  
3664 Burgistein

G.-Nr.: 2023.DIJ.8903

15. Februar 2024

## **Burgistein; Änderung Baureglement und Zonenplan, Einzonung Parzelle Nr. 987 Spittelmatte, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. August 2023 ist bei uns die Änderung des Baureglements und des Zonenplans bezüglich der Einzonung der Parzelle Nr. 987 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1:2'000
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden, Stellungnahme per Mail vom 15. September 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 28. September 2023
- BLS Netz AG, Stellungnahme vom 5. Oktober 2023
- Entwicklungsraum Thun (ERT), Stellungnahme vom 6. Oktober 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.

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

## **2. Ausgangslage**

Die Parzelle Nr. 987 wurde 2018 im Teilregionalen Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum des Entwicklungsraums Thun (ERT) als Erweiterungsfläche der bestehenden Arbeitszone festgesetzt. Zudem wurde das Gebiet im Jahr 2021 im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) aufgenommen.

Die vorliegende Einzonung des Grundstückes Nr. 987 wurde ursprünglich als Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung am 1. Juni 2022 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung zugestellt. Aufgrund einer erforderlichen Anpassung des RGSK sowie weiteren Abklärungen bezüglich Fruchtfolgeflächen und Arbeitszonenbewirtschaftung führt die Gemeinde Burgistein die vorliegende Einzonung in einem eigenständigen Verfahren durch.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## **3. Kantonsstrasse**

Gemäss Erläuterungsbericht erfolgt die Erschliessung der einzuzonenden Parzelle Nr. 987 über den bestehenden Strassenanschluss der Parzelle Nr. 1317. Mit dieser Lösung ist der Oberingenieurkreis II grundsätzlich einverstanden. Der Oberingenieurkreis II geht davon aus, dass dieser Anschluss für den motorisierten Individual- und den Veloverkehr ausreicht. (**H**)

Für den Fussverkehr ist keine Erschliessung vorhanden. Bereits in früheren Stellungnahmen hat der Oberingenieurkreis II darauf hingewiesen, dass die Fussgängererschliessung aufzuzeigen ist. Im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass ein Trottoir vorgesehen ist, er zeigt aber nicht auf, wie und wo die Fussgänger Verbindung vorgesehen ist. Da eine Fussgängererschliessung erstellt werden muss, ist diese verbindlich festzulegen. Die Festlegung hat privatrechtlich mittels Dienstbarkeit vor der Genehmigung der vorliegenden Einzonung zu erfolgen. (**GV**)

## **4. Fruchtfolgeflächen**

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu erhalten. Ob eine Beanspruchung zulässig ist, ist anhand von Ausführungen zu folgenden Punkten gemäss Baugesetzgebung nachzuweisen:

### *Standortnachweis:*

Mit der Einzonung von rund 4'500 m<sup>2</sup> FFF soll die bestehende Arbeitszone Spittelmatte erweitert werden. Im Erläuterungsbericht wird nun ausgeführt, welche Alternativstandorte in unüberbauten Arbeitszonen sowie angrenzend an bestehende Arbeitszonen ohne FFF-Betroffenheit im Umkreis von ca. 15 km geprüft wurden. Daher gilt der Standortnachweis (umfassende Interessenabwägung, Prüfung von Alternativen) als erbracht. (**H**)

### *Geringe Beanspruchung:*

Es handelt sich nicht um eine geringe Beanspruchung von weniger als 300 m<sup>2</sup>. (**H**)

*Wichtiges Kantonales Ziel:*

Die vorliegende Einzonung gehört zum regionalen Arbeitsschwerpunkt Pfandersmatt und ist im RGSK Thun-Oberland West als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten (Massnahme TOW.S-VA.2.1) festgesetzt. Daher ist das wichtige kantonale Ziel gemäss Art. 11f BauV gegeben. **(H)**

*Optimale Nutzung:*

Bei Einzonungen in Arbeitszonen muss eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 verbindlich im Baureglement festgelegt werden (siehe auch Vorprüfungsbericht zur Teilrevision Ortsplanung vom 15. Dezember 2022). Die optimale Nutzung ist daher noch nicht erfüllt. **(GV)**

*Kompensationspflicht:*

Es besteht eine Kompensationspflicht. Gemäss dem Erläuterungsbericht soll als Ersatz für die Einzonung der Parzelle Nr. 987 das Grundstück Nr. 1088 so aufgewertet werden, dass diese Fruchtfolgeflächenqualität aufweist und somit ins Inventar aufgenommen werden kann. Da zur geplanten Aufwertung keine Unterlagen beigelegt wurden, kann die Fachstelle Boden des LANAT die Genehmigungsfähigkeit zurzeit nicht einstufen. Somit ist für die geplante Aufwertung im nächsten Verfahrensschritt ein Bodenschutzkonzept miteinzureichen. Darin ist folgendes aufzuzeigen:

- Bodenkundlichen Aufnahme der Istzustände der Parzellen Nrn. 987 und 1088 (inklusive Angaben zu pflanzennutzbaren Gründigkeit (PNG) und Nutzungseignungsklasse (NEK))
- Aufzeigen, dass im Bereich der geplanten Aufwertungsfläche eine Degradation resp. ein bodenkundliches Problem vorliegt.
- Aufzeigen, wie die Fläche aufgewertet werden kann, damit diese Fruchtfolgequalität aufweisen wird (Angabe NEK und PNG sind zwingend) und ins Inventar aufgenommen werden kann.
- Aufzeigen, wie das Aufwertungs Vorhaben möglichst bodenschonend durchgeführt werden kann (Erstellung von Bodenschutzauflagen resp. –massnahmen). **(GV)**

Wir empfehlen Ihnen, die entsprechenden Unterlagen gemäss dem Merkblatt Kompensation von Fruchtfolgeflächen direkt bei der entsprechenden Fachstelle einzureichen ([fff-kompensation.agr@be.ch](mailto:fff-kompensation.agr@be.ch)). Die Fachstelle kann anschliessend unabhängig von der Vorprüfung resp. Genehmigung die Flächen prüfen und der Gemeinde in der Kompensationsbuchhaltung gutschreiben. Im Rahmen der Vorprüfung resp. Genehmigung kann dann die Kompensationspflicht relativ einfach über die Kompensationsbuchhaltung erledigt werden. **(H)**

## **5. Arbeitszonenbewirtschaftung**

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushalterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend optimiert werden. Vorliegend soll das gesamte Teilgebiet «Spittelmatte» des Vorranggebiets Siedlungserweiterung Arbeiten «Pfandersmatt» beansprucht werden. Bei einer Einzonung in ein Gebiet mit regionalen Festlegungen geht das Merkblatt AZB (Kap. 3.2) von einer Einzonung von *regionaler* Bedeutung aus. Das Merkblatt macht u.a. Vorgaben zur Begründung des Bedarfs, Prüfung von Alternativen und zum Mitbericht der Region. Im aktuellen Erläuterungsbericht wird der Bedarf ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt einer «Einzonung von lokaler Bedeutung» behandelt.

Es sind somit angepasste Ausführungen gemäss Kapitel 3.2 des Merkblattes Arbeitszonenbewirtschaftung zur regionalen Bedeutung / Bedarf im Erläuterungsbericht aufzunehmen, wobei auf die Alternativenprüfung im Rahmen der Erarbeitung des teilregionalen Teilrichtplans Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum zurückgegriffen werden kann und ein zustimmender Mitbericht der Region ERT bereits vorliegt. **(GV)**

## **6. Zonenplanänderung**

Die Parzelle Nr. 987 kann vollständig über den bestehenden Strassenanschluss erschlossen werden. Eine Erschliessung der neuen Bauzone (stirnseitig) über die Parzelle Nr. 1310 ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass über die Parzelle Nr. 1310 keine Bauzone erschlossen wird, kann dieser Bereich nicht eingezont werden. Entsprechend muss die Zonenplanänderung angepasst werden. **(GV)**

Die vorliegende Planänderung basiert auf dem heute rechtsgültigen Zonenplan (bei «Bestehend» Gewerbezone). Die Koordination mit der Teilrevision der Ortsplanung ist sicherzustellen. **(H)**

## **7. Änderung Baureglement**

Vorliegend werden Art. 38 und Art. 42 des heute rechtsgültigen Baureglements und zusätzlich auch Art. 212 des zur Genehmigung eingereichten Baureglements geändert. Das ist nicht möglich und entsprechend zu bereinigen. Es gibt nur ein rechtsgültiges Baureglement. Die Koordination mit der Teilrevision der Ortsplanung ist sicherzustellen. **(GV)**

Bei Art. 42 ist die Abkürzung für Vollgeschosse anzupassen (VG anstelle von Fh gi). **(GV)**

## **8. Rechtliche Sicherstellung**

Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit fehlt. Diese muss für die Einzonung gemäss Art. 126a ff BauG sichergestellt werden. **(GV)**

## **9. Weiter Empfehlungen und Hinweise**

### **9.1 Naturgefahren**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Parzelle Nr. 987 teilweise in einem gelben Überschwemmungsbereich liegt. Allfällige Schutzmassnahmen liegen in der Verantwortung der Bauherrschaft. **(E)**

### **9.2 Kantonale Baulinie**

Im Erläuterungsbericht, Seite 5, ist das Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufgezeigt. Die Abbildung 2 zeigt zum Teil einen Strassenabstand von 5.00 m nach Art. 80 SG. Entlang der Kantonsstrasse (Landstrasse) ist jedoch die kantonale Baulinie massgebend. Der Oberingenieurkreis II macht darauf aufmerksam, dass im Baubewilligungsverfahren der Abstand gemäss der kantonalen Baulinie eingehalten werden muss. **(H)**

### **9.3 NIS-Belastung**

Gestützt auf die beiliegende «Abklärung NIS-Belastung auf Parzelle 987», erstellt am 08.06.2023 durch das Büro Eontrac AG in Thun, kann die BLS Netz AG der Einzonung der Parzelle 987 in die Arbeitszone zustimmen.

## 10. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation (amtlicher Anzeiger und Amtsblatt) 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 Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters 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).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
  - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A\_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
  - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
  - die beanspruchten Flächen FFF (m<sup>2</sup>)
  - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m<sup>2</sup>)
  - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
  - Fläche der Kompensationsfläche (m<sup>2</sup>)
  - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
  - Plan der Kompensationsfläche (i.d.R. 1:5'000) mit Angaben zu Gemeinde, Parzellennummer/n und Flächengrössen (m<sup>2</sup>),
  - Alle Flächenangaben in Form von Geodaten
  - Bodenkundliches Gutachten zum Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche
  - Biodiversitätsfläche: Aufzeigen Ersatzmassnahmen
  - Stellungnahme der Standortgemeinde

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

Beat Michel  
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden, Stellungnahme per Mail vom 15. September 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 28. September 2023
- BLS Netz AG, Stellungnahme vom 5. Oktober 2023
- Entwicklungsraum Thun (ERT), Stellungnahme vom 6. Oktober 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro ALPGIS Raumentwicklung GmbH

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II
- BLS Netz AG
- Entwicklungsraum Thun (ERT)