Telefon 033 225 61 61 www.entwicklungsraum-thun.ch info@erthun.ch



Änderung des Teilregionalen Teilrichtplans Arbeitsschwerpunkte im ländlichen Raum

Erweiterung Standort WA 4 Pfandersmatt, Seftigen / Burgistein Erläuterungsbericht

Genehmigungsexemplar





Inhaltsverzeichnis

1	Aus	gangslage und Handlungsbedarf	4
	1.1	Teilregionaler Richtplan Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum	4
	1.2	Erweiterungsprojekte lokales Gewerbe	4
	1.3	Gespräch mit AGR	5
	1.4	Antrag Gemeinden Seftigen und Burgistein	5
	1.5	Beschluss Entwicklungsraum Thun	6
2	Ziele	e und Vorgehen	7
	2.1	Zielsetzung	7
	2.2	Ablauf	7
3	Regi	ionale Bedeutung	8
	3.1	Gemeinden Seftigen und Burgistein	8
	3.2	Arbeitszone Pfandersmatt	8
4	Beu	rteilung Standort	9
	4.1	Koordinationsbedarf gemäss dem alten Standortblatt	9
	4.2	Vorabklärungen zum Standort	9
	4.2.	1 Pfandersmatt West	9
	4.2.	2 Spittelmatte	10
	4.3	Erwägungen zu Neuerungen und Themen mit Koordinationsbedarf	10
	4.3.	1 Arbeitszonenbewirtschaftung und Bedarfsnachweis	10
	4.3.	2 Erweiterung Perimeter	14
	4.3.	3 Erschliessung	15
	4.3.	4 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)	17
	4.3.	5 Naturgefahren	18
	4.3.	6 Natur- und Landschaftsschutz	20
	4.4	Gesamtbeurteilung / Projektauswirkungen	22
	4.5	Kartenausschnitte (Geoportal Kanton Bern, Regio GIS Berner Oberland)	23
5	Fazi	t aus Sicht der Region	24



1 Ausgangslage und Handlungsbedarf

1.1 Teilregionaler Richtplan Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum

Im September 2010 wurde der teilregionale Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte (TRP ASP) ländlicher Raum der Region Thun-InnertPort TIP (heute Entwicklungsraum Thun ERT) durch das AGR genehmigt. Die regionale Betrachtung diente dazu, sinnvolle Arbeitsstandorte zu finden und ein angemessenes Angebot an Arbeitszonen im ländlichen Raum zu schaffen. Die im Richtplan ausgeschiedenen Standorte wurden 2012 in das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) als Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum und als Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten ländlicher Raum übernommen.

Der Standort WA 4 Pfandersmatt in Burgistein wurde bereits im Rahmen der Regionalplanung Gürbetal als teilregionales Arbeitsgebiet ausgeschieden und später im Koordinationsstand Festsetzung in den TRP ASP ländlicher Raum aufgenommen. Das Gebiet gehört zu einer gemeindeübergreifenden Arbeitszone Seftigen-Burgistein und ist noch nicht eingezont. Es gilt deshalb im RGSK TOW als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten ländlicher Raum.

1.2 Erweiterungsprojekte lokales Gewerbe

Diverse in Seftigen und Burgistein ansässige Betriebe (Brönnimann Spezialtiefbau AG, Brönnimann Kranund Transport AG, Specon AG) planen auf einer Fläche von rund 9'500 m² die Erstellung zweier neuer Hallen (66 x 40 m und 40 x 40 m). Es ist eine Zusammenarbeit mit weiteren lokalen Gewerbebetrieben wie der Gangloff, der Annexus Pulverbeschichtungen und der Kanalreinigung von Niederhäusern geplant. Die Hallen dienen der Unterbringung einer modernen Spritzwerkanlage sowie als Abstellhalle und Lager. Das Projekt sichert die Zukunft der beteiligten Firmen am Standort Seftigen. Alleine bei den drei grossen Firmen kann die Anzahl der Arbeitsplätze von heute 100 auf 120 gesteigert werden. Die Hallen sollen unmittelbar neben den bestehenden Betriebsstandorten der beteiligten Firmen zu liegen kommen.

Zugleich hat die Gemeinde Burgistein am anderen Ende der Arbeitszone Erweiterungsbedarf angemeldet. Die bereits in der Arbeitszone ansässige Firma Sterchi Landtechnik AG möchte ausbauen. Sie benötigt rund 1'000 m² zur Erstellung einer neuen Lagerhalle sowie einem Ausstellungspavillon für Landmaschinen, direkt neben dem bestehenden Betriebsstandort. Überdies muss die Royal Sauerkraut AG, ein Verarbeiter von Sauerkraut unter dem Label des Naturparks Gantrisch, innerhalb von Burgistein umgesiedelt werden. Der aktuelle Sitz im Raum Grossmatt in Burgistein genügt den Anforderungen der Produktion aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist nicht möglich. Die Gründe dafür werden in den Kapiteln 4.2.2 und 4.3.1 näher erläutert. Durch eine Umsiedlung ins Gebiet Spittelmatte kann der Betrieb im Ort behalten werden. Für den Ausbau des Hauptstandorts inkl. Lagerflächen werden ca. 3'500 m² benötigt.

Für beide Vorhaben kommt eine Erweiterung im bereits im Richtplan festgesetzten Bereich sowohl aus betriebstechnischen Gründen wie auch aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit nicht in Frage.



1.3 Gespräch mit AGR

Aufgrund des Vorhabens Brönnimann / Specon gelangte die Gemeinde Seftigen im Herbst 2015 an den ERT. Im Dezember 2015 fand eine gemeinsame Begehung des Standorts mit Vertretern der Gemeinde, des ERT, des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) und den Ortsplanern von Seftigen (Lohner + Partner GmbH und Landplan AG) statt. In der anschliessenden Sitzung wurden die Möglichkeiten und das weitere Vorgehen besprochen. Es wurden folgende Punkte festgelegt:

- Die Gemeinden Seftigen und Burgistein stimmen ihre Entwicklungsabsichten zum Standort Pfandersmatt aufeinander ab und formulieren einen gemeinsamen Antrag zur Anpassung des RGSK TOW bzw. des TRP ASP an den ERT.
- Der ERT prüft die Erweiterung des Standorts Pfandersmatt im RGSK TOW bzw. im TRP ASP.
- Die Gemeinden suchen derweil nach Möglichkeiten zur Kompensation der durch die Erweiterung beanspruchten Fruchtfolgeflächen (FFF).

1.4 Antrag Gemeinden Seftigen und Burgistein

Anfangs Mai 2016 erreichte der Antrag der Gemeinden Seftigen und Burgistein den Entwicklungsraum Thun. Darin bitten die Gemeinden den ERT, den Standort Pfandersmatt im TRP ASP entsprechend der untenstehenden Skizze anzupassen.

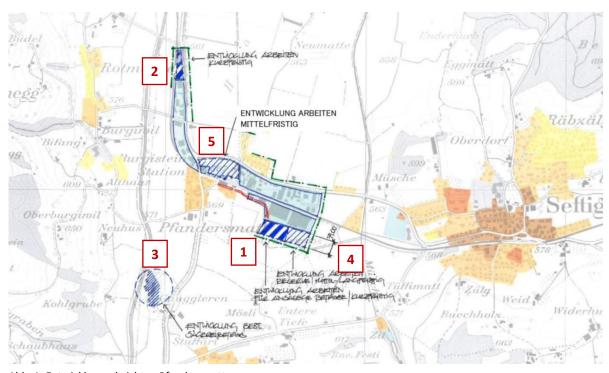


Abb. 1: Entwicklungsabsichten Pfandersmatt

Nr. 1 Seftigen-Pfandersmatt (westlicher Teil): Einzonung von 0.95 ha für die Erweiterung bestehender Betriebe in der Pfandersmatt (hohe Priorität → Einzonungsverfahren soll eingeleitet werden können).

Nr. 2 Burgistein-Spittelmatte: Arrondierung des bestehenden Arbeitsgebiets zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie zur Erweiterung der Firma Sterchi Landtechnik AG sowie zur Umsiedlung der Royal Sauerkraut AG (hohe Priorität → Einzonungsverfahren soll eingeleitet werden können).

Nr. 4 Seftigen-Pfandersmatt (östlicher Teil): Mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial für die Erweiterung des Arbeitsgebiets (keine Priorität).



Nr. 5 Burgistein-Station Nord: Mittelfristiges Entwicklungspotenzial für die Erweiterung des Arbeitsgebiets (bereits festgesetzt).

Die Fläche Nr. 3 (Sägerei Gauggleren, Burgistein) wurde ebenfalls zur Aufnahme im TRP ASP beantragt. Der bestehende Sägereibetrieb muss aufgrund von Platzmangel erweitert werden. Es handelt sich um einen Einzelbetrieb ausserhalb der Bauzone, der nicht an die bestehende Bauzone angrenzt und räumlich keinen Bezug zur Arbeitszone Pfandersmatt aufweist. Die Ausscheidung von Inselbauzonen ist zudem gemäss Raumplanungsrecht unzulässig. Somit fehlt die rechtliche Grundlage zur Aufnahme des Standorts im Richtplan.

1.5 Beschluss Entwicklungsraum Thun

Die Geschäftsleitung des ERT hat den Antrag der Gemeinden Seftigen und Burgistein im Rahmen der Sitzung vom 15. Juni 2016 behandelt und beschlossen, die Änderung des TRP ASP ländlicher Raum zu prüfen.



2 Ziele und Vorgehen

2.1 Zielsetzung

Durch die Anpassung des TRP ASP soll eine verträgliche Weiterentwicklung der Arbeitszone Pfandersmatt ermöglicht und die Zukunft der ansässigen Betriebe gesichert werden. Die verschiedenen Anliegen und Ansprüche an das Gebiet und dessen Umfeld sind in der Richtplanung bestmöglich aufeinander abzustimmen.

2.2 Ablauf

Der Entwicklungsraum Thun und die Gemeinden Seftigen und Burgistein haben folgendes Vorgehen zur Überarbeitung des Richtplans festgelegt. Der Beschluss durch die DV des ERT war ursprünglich im Juni 2017 vorgesehen. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung im Rahmen der Vorprüfung, wird die Beschlussfassung durch die DV des ERT auf Juni 2018 verschoben.

Arbeitsschritt	Zeitplan
Änderung TRP ASP ländlicher Raum	Juli – September 2016
Mitwirkung	Oktober 2016
Auswertung Mitwirkung / Vorbereitung kant. Vorprüfung	November 2016
Kantonale Vorprüfung (VP)	Dezember 2016 – Mai 2017
Überarbeitung nach kant. VP	Juni – August 2017
Abschliessende kant. VP	September – Dezember 2017
Regionale Beschlussfassung (DV ERT)	Juni 2018
Genehmigung AGR	anschliessend

Tab. 1: Ablauf und Zeitplan

Die Koordination des Verfahrens erfolgt durch die Geschäftsstelle des ERT. Die Änderung des Zonenplans mit der Einzonung findet leicht verzögert zur Richtplanung statt.



3 Regionale Bedeutung

3.1 Gemeinden Seftigen und Burgistein

Die Gemeinden Seftigen und Burgistein grenzen im Bereich der S-Bahnstation Burgistein aneinander. Dort liegt auch die überkommunale Arbeitszone Pfandersmatt. Während Seftigen zum Perimeter der Agglomeration Thun gemäss Definition des BFS zählt, gehört Burgistein bereits zum ländlichen Raum des ERT. Seftigen zählte 2014 rund 2'200 EinwohnerInnen. In den Jahren 2004 bis 2014 verzeichnete die Gemeinde ein Bevölkerungswachstum von rund 7%. Dies entspricht ungefähr dem durchschnittlichen Wachstum des Kantons Bern. Die Bevölkerungszahl von Burgistein hält sich derweil seit Jahren konstant um die 1'000 EinwohnerInnen. Zusammen kamen die beiden Gemeinden 2013 auf 926 Beschäftigte (700 VZÄ), wobei vor allem der 2. Sektor, namentlich das verarbeitende Gewerbe, stark vertreten ist. Der Anteil des zweiten Sektors beträgt bei den Beschäftigten nach VZÄ in Seftigen rund 45%, in Burgistein ca. 39%. (Datenquelle: BFS STATPOP, STATENT, BZ 2016)

3.2 Arbeitszone Pfandersmatt

Da die Pfandersmatt sowohl für Burgistein wie auch für Seftigen die einzige reine Arbeitszone darstellt, konzentriert sich ein grosser Teil der Arbeitsplätze des zweiten Sektors auf diesen Bereich. Die verkehrsgünstige Lage, unmittelbar neben der S-Bahnstation Burgistein und am Zusammenschluss der Kantonsstrassen Richtung Bern und Thun, macht das Gebiet neben dem lokalen Gewerbe auch für Unternehmen mit nationaler oder gar internationaler Ausstrahlung attraktiv. So sind Firmen wie beispielsweise Gangloff Cabins, Telma Electronics oder Storama mit ihrem Hauptsitz im Gebiet ansässig. Damit trägt die Arbeitszone Pfandersmatt entscheidend zur Attraktivität des Wirtschaftsraums Thun bei.



4 Beurteilung Standort

4.1 Koordinationsbedarf gemäss dem alten Standortblatt

Im bestehenden Standortblatt wird das Gebiet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der wenigen Konflikte als sehr geeignet bezeichnet. In einigen Bereichen besteht Koordinationsbedarf mit dem Hochwasserschutz. Als weitere Themen werden die Kompensation von FFF sowie die Renaturierung von Fliessgewässern genannt.

4.2 Vorabklärungen zum Standort

4.2.1 Pfandersmatt West

Zum Erweiterungsprojekt Brönnimann / Specon fand im Dezember 2015 eine Standortbegehung mit dem AGR, dem ERT, der Gemeinde und einem Planerteam statt (vgl. Kap. 1.3). Das AGR konnte auf Anhieb keine "No-Go's" bezüglich einer Einzonung des ca. 70 m breiten und 135 m langen Streifens entlang der bestehenden Arbeitszone südlich der Bahnlinie feststellen (s. Abb. 1, Bereiche 1 und 4). Für eine vertiefte Prüfung benötigt es jedoch detailliertere Angaben. An der Sitzung wurden Standortalternativen besprochen, jedoch gemeinsam wieder verworfen.

Die Erweiterung der bestehenden Arbeitszone in Richtung Süden ist aus folgenden Gründen herzuleiten und zu begründen:

- Aus betrieblichen und ablauftechnischen Gründen muss die Erweiterung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden beiden grossen Hallen entlang des Bahngleises erfolgen, damit Synergien in hohem Mass genutzt werden können.
 - Sehr kurze logistische Wege um Material ohne zusätzlichen Verladeaufwand auf einfache Art und Weise (z.B. mit Hubstapler) zwischen den Hallen hin und her transportieren zu können.
 - Das neue geplante Spritzwerk muss sich in unmittelbarer Nähe der ansässigen Firmen befinden.
 - Aus Sicherheitsgründen soll kein Befahren der Erschliessungsstrasse notwendig sein, um von einer Halle zur anderen zu gelangen.
- Eine Erweiterung östlich angrenzend entlang der Bahnlinie ist aufgrund der Siedlungsbegrenzung (Trennung gegen Seftigen) nicht erwünscht.
- Für eine Erweiterung westlich angrenzend entlang der Bahnlinie fehlen die Verfügbarkeiten.
 - Keine Verfügbarkeit der Parzelle 473: Mit der Übergabe des Hofs von Peter Stalder an den Sohn Bendicht Stalder wurde die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs an die nächste Generation weitergegeben. Die Parzelle 473 ist die "zentrale" Hofparzelle und soll uneingeschränkt dem Landwirtschaftsbetrieb zur Verfügung stehen (siehe beiliegenden Brief der Fam. Stalder).
- Die provisorisch realisierte Hochwasserschutz Massnahme zum Schutz der bestehenden Hallen vor Überflutungen bei Intensivregenfällen kann in eine neue, in die Überbauung integrierte, Lösung überführt werden.
- Von den vier zur Umzonung vorgesehenen Parzellen (418, 605, 426, 650) befinden sich zwei Parzellen (605, 650) bereits im Familienbesitz. Für die beiden anderen Parzellen besteht ein gemeinsames Verständnis bezüglich Landverkaufs.



In der Antwort des AGR auf die Voranfrage zur Erweiterung der Gewerbezone Pfandersmatt vom 2. November 2015 (damals noch aufgrund der geplanten Umsiedlung von "Gangloff Trailors") wurde eine Genehmigung der geplanten Einzonung in Richtung Süden in Aussicht gestellt, weshalb in diese Richtung die Abklärungen und Verhandlungen mit den Grundeigentümern weitergeführt wurden.

Aufgrund der Situation am nördlichen Rand der Tüffiallmend, einer vollständig ebenen und unbebauten Fläche von rund 60 ha, soll das Projekt so optimiert werden, dass die neu einzuzonende Fläche möglichst gering gehalten werden kann. Eine effiziente Erschliessung sowie eine angemessene Dichte der Bebauung müssen gewährleistet werden. Zum Projekt liegt neben einem Vorprojekt auch ein Verkehrsgutachten des Büros Verkehrsteiner sowie eine Studie zur Kompensation von FFF vom Büro Landplan AG vor. Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass auch nach der Realisierung die Belastbarkeit der bestehenden Erschliessungsstrasse noch nicht ausgeschöpft ist. Die Studie der Landplan AG zeigt die Möglichkeiten einer Kompensation der beanspruchten FFF auf dem Gemeindegebiet von Seftigen auf.

4.2.2 Spittelmatte

Betreffend die Erweiterung im nördlichen Bereich der Arbeitszone hat die Gemeinde Burgistein im Herbst 2016 die Bedürfnisse der Sterchi Landtechnik AG sowie der Royal Sauerkraut AG abgeklärt. Die benötigten Flächen in der Summe von rund 4'500 m² sind verfügbar. Es besteht eine mündliche Zusicherung seitens des Grundeigentümers.

Beide Firmen sind auf den Standort Spittelmatte angewiesen. Die Firma Sterchi Landtechnik AG, weil die Erweiterung betrieblich an den bestehenden Standort geknüpft ist. Die Firma Royal Sauerkraut AG, weil der bestehende Standort im Bereich Grossmatt in Burgistein den Anforderungen der Sauerkrautproduktion nicht mehr genügt und das Mietverhältnis vom Grundeigentümer gekündigt wurde. Der Standort kann aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone nicht weiter ausgebaut werden. Deshalb ist eine Umsiedlung unumgänglich.

Die Erschliessung ist für beide Vorhaben über die bestehende Firmenzufahrt der Sterchi Landmaschinen AG vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden als gering beurteilt. Die Möglichkeiten zur Kompensation der beanspruchten FFF sind Gegenstand laufender Abklärungen.

4.3 Erwägungen zu Neuerungen und Themen mit Koordinationsbedarf

4.3.1 Arbeitszonenbewirtschaftung und Bedarfsnachweis

Ziel der Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV ist es, vorhandene Arbeitszonen besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

Gemäss Erhebung des Amts für Gemeinden und Raumordnung im Januar 2015 verfügt die Gemeinde Seftigen in ihren Gewerbezonen theoretisch über rund 5'625 m² freie Gewerbefläche, aufgeteilt auf mehrere, kleine Einheiten. In Burgistein wurden die Reserven in Arbeitszonen nicht separat erhoben, jedoch sind gesamthaft nur rund 8'000 m² Fläche in bestehenden Bauzonen verfügbar.

Ebenfalls dargelegt wird der Flächenbedarf für das Projekt Brönnimann / Specon sowie der Firmen Sterchi Landtechnik AG und Royal Sauerkraut AG. Insgesamt wird ein Flächenbedarf von rund 14'000 m² ausgewiesen.



Unternehmung	Flächenbedarf	Besonderes
Brönnimann / Specon	9'500 m ² (inkl. Erschliessung)	Erweiterung bestehender Betrieb (standortgebunden).
Sterchi Landtechnik AG	1'000 m² (inkl. Erschliessung)	Erweiterung bestehender Betrieb (standortgebunden).
Royal Sauerkraut AG	3'500 m ² (inkl. Erschliessung)	Umsiedlung eines lokalen Betriebs mit Lage ausserhalb der Bauzone.
Flächenbedarf gesamt	14'000 m ²	

Tab. 2: Flächenbedarf (Quelle: Gemeinden Seftigen und Burgistein, August 2016)

Die Gegenüberstellung von Reserven und Bedarf zeigt, dass in bestehenden Bauzonen nicht genügend Raum zur Erweiterung für die bestehenden Betriebe vorhanden ist.

Einzonungen von lokaler Bedeutung

Für die Betriebserweiterungen von Brönnimann / Specon und der Sterchi Landtechnik AG sind zur Begründung des Bedarfs die folgenden Kriterien für eine Einzonung von lokaler Bedeutung massgebend:

- Die Erweiterung von Brönnimann / Specon um 9'500 m² ist im Vergleich zum heutigen Bestand von ca. 24'000 m² als untergeordnet und verhältnismässig zu betrachten.
- Die Erweiterung der Sterchi Landtechnik AG um 1'000 m² ist im Vergleich zum heutigen Bestand von ca. 3'000 m² als untergeordnet und verhältnismässig zu betrachten.
- Die beiden Unternehmen sichern sich damit den zukünftigen Betrieb und die bestehenden Arbeitsplätze.
- Die beiden Betriebe haben ihre Erweiterungsvorhaben den Gemeinden Kund getan, womit ein aktueller Bedarf zur Erweiterung vorhanden ist. Konkrete Bauvorhaben (Spritzwerk, Lagerhallen und Ausstellungspavillon) sind vorhanden.
- In beiden Fällen liegen die neu einzuzonenden Flächen direkt angrenzend an die bestehenden Betriebe.

Einzonungen von regionaler Bedeutung

Bei der Betriebserweiterung der Royal Sauerkraut AG sowie der Einzonung im Gebiet Pfandersmatt Ost handelt es sich nicht um Einzonungen von lokaler Bedeutung (untergeordnete Erweiterung von ansässigen Betrieben), sondern um Einzonungen von (teil-)regionaler Bedeutung. Folgende Kriterien sind dabei zu berücksichtigen:

- Hat das Einzonungsbegehren regionale Bedeutung?
- Ist der Bedarf aus regionaler Sicht vorhanden?
- Gibt es Alternativen in unüberbauten Arbeitszonen von regionaler Bedeutung innerhalb der Gemeinde oder auf davon ausgehenden Entwicklungs- und Verkehrsachsen mit funktionalräumlichem Zusammenhang (bis ca. 15 km Entfernung)? Wenn ja, weshalb kommen diese Alternativen nicht in Frage?

Regionale Bedeutung und Bedarf

Die Betriebserweiterung der Royal Sauerkraut AG ist für die Teilregion Westamt wie auch für den gesamten Wirtschaftsraum Thun bedeutend.

Die Royal Sauerkraut AG ist seit 2013 in Burgistein ansässig. Das Familienunternehmen wurde damals, in Zeiten von Fusionen von dörflichen, traditionellen Sauerkrautfabriken zu Monopolbetrieben, gegründet und hat sich seither mit viel Gespür für den Zeitgeist und Innovation weiterentwickelt (vgl. Bericht der Berner Zeitung vom 1.10.2015). So konzentriert sich die Royal Sauerkraut AG auf Nischenprodukte, vereint die gesamte Wertschöpfung – Anbau, Verarbeitung und Vermarktung – im eigenen Betrieb und



führte eine neue, bodenschonende Methode für den Kohlanbau ein. Neben den vier Familienmitgliedern sind weitere neun Personen angestellt. Dies entspricht rund 3.5% der Beschäftigten in Burgistein (Total 365 Beschäftigte im Jahr 2014).

Das Gürbetal, im Volksmund auch "Chabisland" genannt ist, mit rund 50 Prozent, das Hauptanbaugebiet in der Schweiz für Weisskabis und hat eine langjährige Kabistradition. Dass die Royal Sauerkraut AG auch heute noch, und unter dem Aspekt des weiter anhaltenden Trends zu "Regionalität" auch zukünftig, ein wichtiges regionales Unternehmen ist, zeigen auch die Produktion unter dem Gütesiegel "Miini Region" von Coop und das Zertifikat des Naturparks Gantrisch. Der Hofladen neben der Produktionshalle bietet zudem weiteren Produzenten aus der Region eine Verkaufsplattform.

Das heutige Fabrikareal der Royal Sauerkraut AG befindet sich ausserhalb der Bauzone im Raum Grossmatt in Burgistein. Der Standort stösst infolge des Betriebswachstums und der erhöhten Anforderungen an die Produktion zunehmend an seine Grenzen. Der Sauerkrautkeller wurde aus Hygienegründen abgesprochen und die Zufahrt für die Anlieferung führt teilweise durch das Wohngebiet. Aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone sind die Möglichkeiten zur baulichen Anpassung stark eingeschränkt. Zudem hat der Besitzer des Areals das Mietverhältnis mit der Firma gekündigt. Die Firma hat das Optionsrecht für eine befristet Verlängerung des Mietvertrags geltend gemacht. Sie benötigt deshalb innerhalb von fünf Jahren einen bezugsbereiten, neuen Standort.

Der Bedarf für die Erweiterung im Gebiet Pfandersmatt Ost ist erst mittel- bis langfristig vorhanden. Die Teilfläche soll deshalb als Vororientierung im Richtplan aufgenommen werden.

Prüfen von Alternativstandorten

Im Umkreis von 15 km liegen gemäss kantonalem Geoportal zur Arbeitszonenbewirtschaftung 67 unüberbaute Arbeitszonen von regionaler Bedeutung (vgl. Tabelle 3). Innerhalb der beiden Gemeinden Burgistein und Seftigen liegt keine davon. Die Arbeitszone Pfandersmatt liegt funktional-räumlich betrachtet auf der Entwicklungs- und Verkehrsachse "Thun – Burgistein". Deshalb kommen für eine nähere Betrachtung nur die Arbeitszonen in Uetendorf in Frage.

Gemeinde	Region	Grundstück-Nr.
Belp	RKBM	2260, 2261, 432, 940
Kehrsatz	RKBM	81
Heimberg	ERT	1168, 1355, 334, 869
Konolfingen	RKBM	1787, 619, 624
Münsingen	RKBM	331, 338, 3392, 3895, 456, 530
Oberdiessbach	RKBM	140, 94
Reutigen	ERT	18
Riggisberg	RKBM	1024, 1571
Schwarzenburg	RKBM	1022, 1732, 2387, 2402, 3707, 4467, 4866
Spiez	ERT	1460, 2115, 3480, 4461, 5291, 6699
Steffisburg	ERT	1309, 2872
Thun	ERT	3033, 3308, 4318, 4319, 4645, 4648, 4689, 488, 5001, 501, 5183, 611, 694, 859, 865
Uetendorf	ERT	2298, 2488, 2634

Tab. 3: Unüberbaute Arbeitszonen von regionaler Bedeutung im Umkreis von 15 km um Burgistein



Die drei Grundstücke in Uetendorf befinden sich alle im Industriegebiet zwischen der Zelgstrasse und der Eisenbahn und sind in privatem Eigentum. Die Verfügbarkeit präsentiert sich wie folgt:

- Das Grundstück Nr. 2634 ist für eine allfällige Betriebserweiterung vorgesehen.
- Das Grundstück Nr. 2488 ist aufgrund fehlender Grundeigentümerinteressen nicht verfügbar.
- Das Grundstück Nr. 2298 ist gemäss den Angaben im Geoportal des Kantons verfügbar und käme für eine Umsiedlung der Royal Sauerkraut AG theoretisch in Frage.

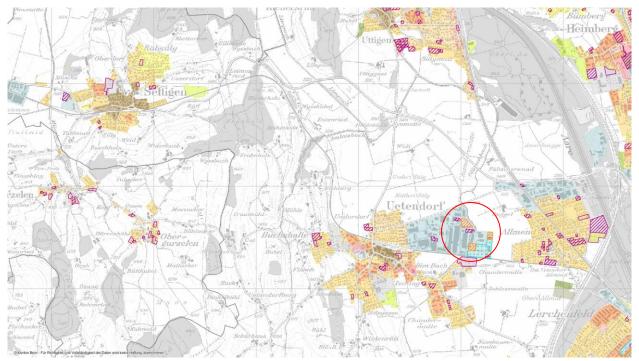


Abb. 2: Arbeitszonenreserven Uetendorf

Dementsprechend wurde die Möglichkeit einer Umsiedlung der Royal Sauerkraut AG auf die freie Parzelle 2298 in Uetendorf vertieft geprüft. Die Prüfung hat gezeigt, dass diese aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

Produktion unter dem Naturpark-Label

Aufgrund der Abhängigkeit zur landwirtschaftlichen Produktionsfläche und der Produktion von Naturpark-Produkten, kommt für die Royal Sauerkraut AG aus betrieblicher Sicht nur ein Standort in der Gemeinde Burgistein oder in einer naheliegenden Gemeinde im Perimeter des Naturparks Gantrisch in Frage. Damit die Produkte unter dem Label des Naturparks vermarktet werden können, müssen 80% der Zutaten aus dem Parkgebiet stammen und es muss mindestens zwei Drittel der Wertschöpfung innerhalb des Parks stattfinden. Die Gemeinde Uetendorf liegt jedoch ausserhalb des Perimeters des Naturparks Gantrisch. Folglich können die Anforderungen an die Produktion unter dem Naturpark-Label nicht erfüllt werden.

Verkehrserschliessung

Aufgrund der Lieferketten ist der Standort Spittelmatte ideal, da die Produzenten der Rohware mehrheitlich aus den Gemeinden Burgistein, Mühlethurnen und Toffen stammen. So können die Anlieferungswege mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen kurz gehalten werden. Der Standort in Uetendorf ist hingegen nicht optimal gelegen, da die Lieferanten erstens längere Wege zurücklegen müssen und zweitens die Zufahrt von Burgistein via Seftigen über den stark befahrenen Autobahnzubringer führt.



Emissionen

Aufgrund der zu erwartenden Emissionen der Sauerkrautverarbeitung (Gas, Geruch, Abwasser etc.) ist für einen konfliktfreien Betrieb die Lage der Arbeitszone sowie der Parzelle innerhalb der Arbeitszone relevant. Während die Parzelle in Burgistein am äusseren Rand der Arbeitszone liegt und die Besiedlung der angrenzenden Gebiete nicht allzu dicht ist, ist die Parzelle in Uetendorf dreiseitig von weiteren Arbeitsnutzungen umgeben und liegt im dichter besiedelten Agglomerationsgürtel.

4.3.2 Erweiterung Perimeter

Der bis anhin im Richtplan als Festsetzung ausgeschiedene Perimeter des Arbeitsschwerpunktes (ca. 13'000 m² ist kurzfristig nicht verfügbar. Dazu kommt, dass die Erweiterungsabsichten aufgrund der Betriebsabläufe standortgebunden sind und in geeigneter Nähe keine unüberbauten Arbeitszonen vorhanden sind. Dies erfordert eine Anpassung des Arbeitsschwerpunkts im bestehenden Richtplan. Die Flächen Pfandersmatt West (Seftigen) und Spittelmatte (Burgistein) sollen festgesetzt werden. Der neue Richtplanperimeter wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



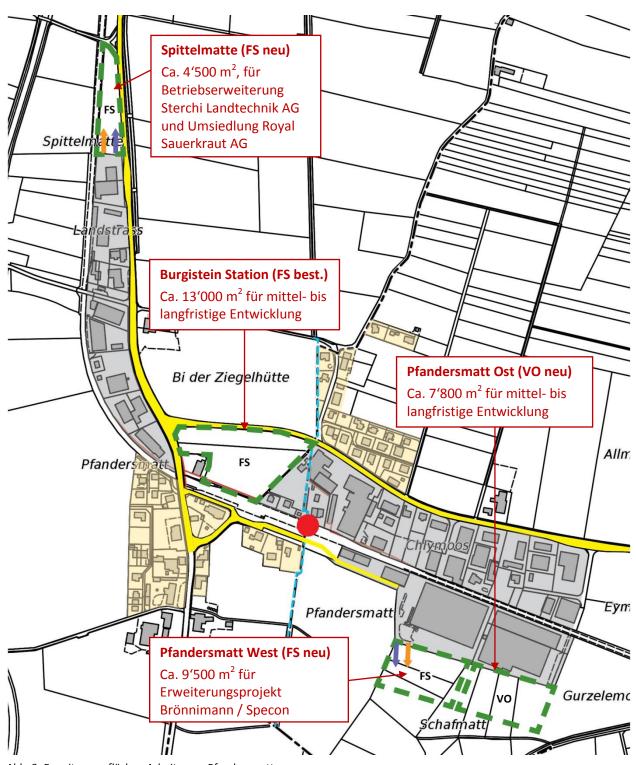
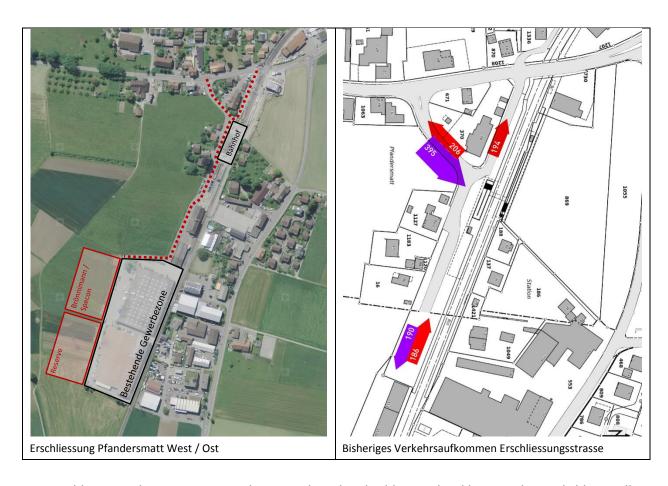


Abb. 3: Erweiterungsflächen Arbeitszone Pfandersmatt

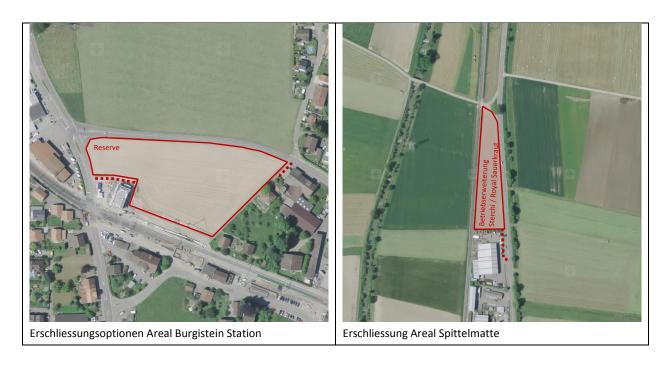
4.3.3 Erschliessung

Die MIV-Erschliessung der Areale Pfandersmatt West und Ost erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse ab der Bernstrasse via Bahnhof Burgistein. Das Verkehrsgutachten von Verkehrsteiner zeigt auf, dass die Kapazität dieser Strasse ausreicht (vgl. Verkehrsgutachten Kap. 7.2.3). Aufgrund des Projekts Brönnimann / Specon wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 130 bis 192 Fahrten pro Tag gerechnet. Die aufgedeckten Sicherheitsdefizite können mit einfachen Massnahmen behoben werden (vgl. Verkehrsgutachten Kap. 2.5 resp. 7.3).





Die Erschliessung der weiteren Areale ist noch nicht abschliessend geklärt. Nach Möglichkeit sollen bestehende Anschlüsse genutzt werden.



Die ÖV-Erschliessung ist aufgrund der Lage direkt neben dem Bahnhof Burgistein hervorragend (EGK C/D). Der Langsamverkehr wird Richtung Thun auf der Seftigenstrasse geführt. Der Perimeter liegt unmittelbar angrenzend an die Netzlücke Wattenwil – Lohnstorf (Nr. 2, Korridor) aus dem Sachplan Veloverkehr des Kantons Bern.



4.3.4 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die zur Erweiterung der Arbeitszone Pfandersmatt beantragten Flächen liegen allesamt in den FFF und werden zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Gemäss Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Namentlich sind dies unter anderem:

- Siedlungsentwicklungen in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss RGSK
- Die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe
- Die in der regionalen Richtplanung abgestimmten Vorhaben mit regionalwirtschaftlicher oder regionalpolitischer Bedeutung

Die Beurteilung der Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen erfolgt an Hand des Entscheidbaums gemäss der Arbeitshilfe "Umgang mit Kulturland in der Raumplanung" des AGR vom April 2017. Die Schlüsse werden hier kurz dargelegt:

- Eine geringfügige Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen liegt nicht vor.
- Der verfolgte Zweck ist ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreichbar.
 Alternativstandorte ausserhalb der FFF stehen nicht zur Verfügung, weil:
 - die geplanten Einzonungen im Fall Brönnimann/Specon und Sterchi Landtechnik funktional eng an die bestehenden Betriebe gebunden sind, deren Produktions- und Lagerhallen sich bereits in der heute gültigen Gewerbezone befinden. Dies schränkt die Auswahl der möglichen Standorte auf das unmittelbare Umfeld der Betriebe ein;
 - die Umsiedlung des Standorts von Royal Sauerkraut aus den unter Kapitel 4.2.2 bzw.
 4.3.1 erwähnten Gründen unumgänglich ist und gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen;
 - innerhalb der bestehenden Gewerbezone keine Reserven vorhanden sind;
 - die bestehende Gewerbezone vollständig von FFF umgeben ist und somit ausserhalb der Bauzone keine alternativen Standorte bestehen, die nicht in FFF liegen.
- Die Einzonungen dienen mehreren kantonal und regional wichtigen Zielen, nämlich:
 - Der Verwirklichung von im regionalen Richtplan abgestimmten Vorhaben mit regionalwirtschaftlicher und regionalpolitischer Bedeutung (vgl. auch Kap. 4.3.1);
 - Der Erweiterung von Arbeitszonen für bestehende Betriebe;
 - Der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets;
 - Der Ansiedlung von Arbeitsplätzen an zentralen Standorten mit guter Erschliessung gemäss kantonalem Richtplan (MB A_05) und RGSK TOW (MB S-8b).
- Eine optimale Nutzung der Flächen unter geringstmöglicher Beeinträchtigung der Landschaft wird gewährleistet, da:
 - Die Erschliessung vollständig über bestehende Strassen erfolgt und Neubauten funktional so ausgerichtet werden, dass die heutigen Verkehrsflächen genutzt werden können;
 - Keine zusätzliche Zerschneidung von Landwirtschaftsflächen verursacht wird;
 - Die Fläche unter Berücksichtigung der betrieblichen Abläufe, der landschaftlichen Verträglichkeit und der Naturgefahren optimal genutzt wird.

Die Gemeinde Seftigen hat ihre Möglichkeiten zur Kompensation der beanspruchten FFF bereits überprüfen lassen. Die Ergebnisse sind in der Beilagedokumentation des Büros Landplan AG vom März



2016 festgehalten. Insgesamt stehen auf dem Gemeindegebiet von Seftigen potenzielle Flächen von gesamthaft 5.4 ha zur Verfügung.

Hinsichtlich der Nutzungsplanung wird auch die Gemeinde Burgistein ihre Möglichkeiten zur Kompensation der beanspruchten FFF prüfen.

4.3.5 Naturgefahren

Die zur Erweiterung des Arbeitsstandorts Pfandersmatt beantragten Flächen liegen teilweise im Gefahrengebiet gelb (geringe Gefährdung Überflutung). Das Bauen ist in diesem Bereich ohne Auflagen möglich.

Die Erweiterung Pfandersmatt West grenzt unmittelbar an ein blaues Gefahrengebiet (Hang- und Oberflächenwasser) in der bestehenden Gewerbezone an, das in der Vergangenheit bei starken Niederschlägen mehrmals überflutet wurde.





Abb. 4 und 5: Impressionen Hochwasser Pfandersmatt

2015 wurde die Situation mittels eines Retentionsschutzwalms mit Kieskofferung und einer Saugleitung im Bereich der geplanten Einzonung bereinigt.



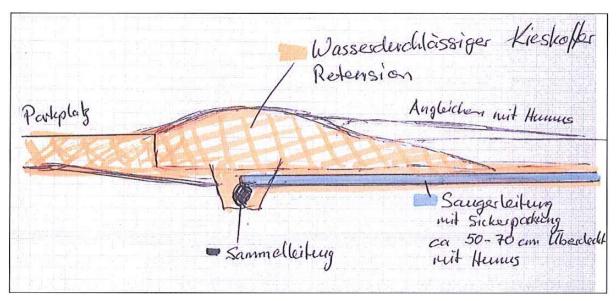


Abb. 6: Schnitt Hochwasserschutzwalm



Abb. 7: Kieskofferung Hochwasserschutzwalm

Der als Hochwasserschutzmassnahme realisierte Retentionsschutzwalm wird in die Überbauung, respektive Erschliessung integriert, so dass künftig keine Überflutungen der Hallen mehr vorkommen können. Zudem werden Bodenverbesserungsmassnahmen realisiert.



4.3.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die potenziellen Erweiterungsflächen im Gebiet Pfandersmatt liegen ausnahmslos ausserhalb von Naturund Landschaftsschutzgebieten.

Die Teilfläche Spittelmatte ist von einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet umgeben. Sie grenzt direkt an die bestehende Arbeitszone an und ist an den anderen Seiten durch Verkehrsachsen (Strassen, Bahn) von der umliegenden Landschaft abgetrennt. Durch die Bäume auf der gegenüberliegenden Seite der Landstrasse ist die Einsehbarkeit von der Ostseite her gering. Westseitig wird das Landschaftsbild durch Hochspannungs- und Eisenbahnleitungen bereits stark beeinträchtigt. Damit eine Festsetzung möglich wird, muss die Siedlungsbegrenzung aus dem RGSK ab der aktuellen Bauzonengrenze um ca. 160 m nach Norden verschoben werden. Da die Fläche bereits heute von den umliegenden Landschaftsräumen abgetrennt ist, ist diese Verschiebung verkraftbar.

Mit der Erweiterung durch die Teilflächen Pfandersmatt West und Ost wird die bestehende Arbeitszone südseitig in die umgebende Landschaftskammer erweitert. Die Siedlungsbegrenzung aus dem RGSK TOW muss um ca. 70 Meter südwärts verschoben werden, um die Aufnahme im TRP ASP zu ermöglichen. Aus landschaftlicher Sicht ist dies nicht optimal. Mit der Siedlungsbegrenzung, wie sie heute gewählt ist, sollte eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets in die Landschaft in diesem Bereich verhindert werden. Die Region hätte deshalb eine Erweiterung in Richtung Westen gegen den Bahnhof bevorzugt. Auch die Orts- und Landschaftsbildkommission (OLK) kam im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung zu diesem Schluss und forderte eine erneute Prüfung der Erweiterung in Richtung Westen. Im Kapitel 4.2.1 wird detailliert erläutert, weshalb diese nicht möglich ist.

Mit der Süderweiterung wird zumindest das primäre Ziel, ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete von Seftigen Dorf und der Arbeitszone Pfandersmatt zu verhindern, erreicht. Dies zeigt auch der Fachbericht des Landschaftsplanungsbüros Landplan vom 31. August 17 auf. Er formuliert, basierend auf den Überlegungen aus früheren Planungen zum Raum Pfandersmatt (Landschaftsrichtplan 1981, Landschaftsentwicklungskonzept 1998, Ortsplanungsrevision Seftigen 2012), die folgenden raumplanerischen Grundsätze zum Raum Burgistein-Station:

- 1. Gewachsenes Ortsbild, bestehend aus Dorfkern, Landwirtschaftsbetrieb, Restaurant, Bahnstation und Futtermittelhandel als funktionale, wie auch geschichtliche Einheit möglichst nicht schmälern.
- 2. Gewerbe und Industriebetriebe möglichst punktuell, in der Ebene schwimmend entwickeln (Weiterführung raumplanerischer Prozess).
- 3. Die Entwicklung von Burgistein-Station soll primär in Talrichtung erfolgen und sich an den Landschaftsstrukturen ausrichten.
- 4. Der landschaftliche Umfluss in Richtung Seftigen wie auch in Richtung Burgistein-Station darf nicht geschmälert werden.

Im Gegensatz zur Beurteilung durch die OLK kommen die Verfasser des Fachberichts zum Schluss, dass die Erweiterung für die Landschaftskammer verträglich ist und dass der Charakter der grossen Ebene nur geringfügig beeinträchtigt wird. Die detaillierte Herleitung der Grundsätze ist dem Fachbericht von Landplan zu entnehmen, der den Unterlagen beiliegt.

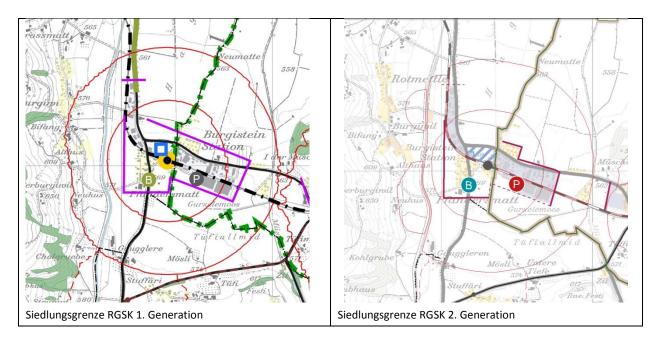




Abb. 8: Grundhaltung Entwicklung, Fachbericht Landschaft, Landplan 2017

Durch bauliche und betriebliche Optimierungen am Projekt werden die Auswirkungen auf die Landschaft minimal gehalten. Die Einsehbarkeit des Standorts von Süden, Westen und Osten ist hoch. Dies erhöht die Anforderungen an die Einpassung der vorgesehenen Bauten in die Landschaft.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Siedlungsbegrenzungslinien von regionaler Bedeutung im aktuell gültigen RGSK TOW 1. Generation sowie die überarbeitete Version im RGSK TOW 2. Generation. Im RGSK 2. Generation können neu Siedlungsbegrenzungslinien mit Handlungsspielraum definiert werden. Da die Festsetzung der Gebiete im TRP ASP ländlicher Raum erst nach der Genehmigung der RGSK 2. Generation erfolgt, wurden die bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien in den Bereichen der geplanten Erweiterungen durch eine Siedlungsbegrenzungslinie mit Handlungsbedarf ersetzt.





4.4 Gesamtbeurteilung / Projektauswirkungen

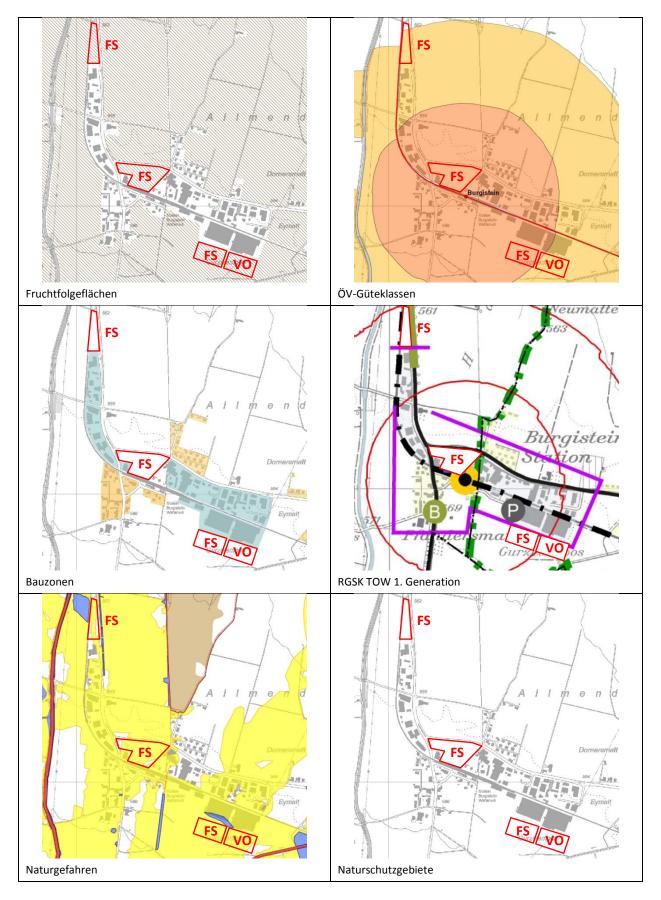
Der Arbeitsschwerpunkt Pfandersmatt ist aufgrund seiner günstigen Lage und der hohen Dichte an exportorientierten Unternehmen für die Region von grosser Bedeutung. Die geplanten Erweiterungen sind aus regionalwirtschaftlicher Sicht nötig und sinnvoll. Der Standort ist als sehr geeignet zu bezeichnen und die zur Aufnahme im TRP ASP beantragten Teilflächen sind unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen folgerichtig gewählt. Folgende Punkte sind herauszuheben:

- Der Bedarf zur Erweiterung der Arbeitszone Pfandersmatt wird eindeutig nachgewiesen.
- Die Betriebserweiterungen von Brönnimann/Specon und Sterchi Landtechnik ermöglichen den Betrieben Entwicklungsperspektiven und sichern die Existenz der bestehenden Firmenstandorte in Seftigen bzw. Burgistein.
- Die Umsiedlung der Royal Sauerkraut AG ermöglicht der Firma, den Betriebsstandort von ausserhalb der Bauzone in eine nutzungskonforme Arbeitszone zu verlegen. Dies entspricht einem wichtigen Ziel der Raumplanung.
- Bei der Arbeitszone Pfandersmatt handelt es sich um die einzige reine Arbeitszone in den Gemeinden Seftigen und Burgistein. Die bestehenden Betriebe sind demnach auf Erweiterungsmöglichkeiten in der Pfandersmatt angewiesen, sollen sie im Ort erhalten bleiben.
- Alternativstandorte entlang der Entwicklungsachsen gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung liegen nicht vor. Der einzig verfügbare Standort in Uetendorf ist für eine Umsiedlung der Royal Sauerkraut AG nicht geeignet.
- Die Erweiterungen Pfandersmatt West und Spittelmatte sind raumplanerisch sinnvoll und aus betrieblicher Sicht für die betroffenen Betriebe optimal. Sie garantieren kurze Wege und eine optimale Erschliessung ans übergeordnete Strassennetz.
- Die Erschliessbarkeit für den MIV ist bei allen Flächen gegeben und die Erschliessung grösstenteils bestehend. Zudem ist der Standort durch seine Lage direkt neben dem Bahnhof Burgistein hervorragend mit dem ÖV erschlossen.
- Der Umgang mit den Grundsätzen Nr. 1-3 für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gemäss Massnahmenblatt A_06 des kantonalen Richtplans ist mittels Bedarfsnachweis, Überprüfung von Standortalternativen und einer sachbezogenen Interessenabwägung nachgewiesen. Auf Ebene Richtplanung ist dargelegt, dass das Projekt ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll realisiert werden kann. Die Möglichkeit der Kompensation wird teilweise bereits aufgezeigt.
- Die Flächen liegen allesamt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Die Auswirkungen auf die Umwelt sind gering. Die Einzonungen Pfandersmatt West und Ost sind landschaftlich zwar nicht optimal, grenzen aber direkt an die bestehende Arbeitszone an. In Anbetracht der Rahmenbedingungen wird der bestmöglichen Wahrung der landschaftlichen Interessen Rechnung getragen.
- Die unwirtliche Situation, die im Bereich der Erweiterung Pfandersmatt West im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz entstanden ist, kann ins Projekt integriert und verbessert werden.

Die weiteren noch zu klärenden Konflikte auf kommunaler Stufe im Rahmen der Nutzungsplanung sind im Massnahmenblatt festgehalten.



4.5 Kartenausschnitte (Geoportal Kanton Bern, Regio GIS Berner Oberland)





5 Fazit aus Sicht der Region

Der ERT unterstützt die Erweiterung des Standorts Pfandersmatt und insbesondere die Festsetzung der Teilflächen Spittelmatte und Pfandersmatt West im TRP ASP ländlicher Raum im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel.

Die Weiterentwicklung des Standorts trägt in nachhaltiger Weise zur Stärkung des Wirtschaftsraums Thun und zur Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums bei. Es entspricht damit gleichzeitig den Zielsetzungen der neuen Regionalpolitik und der Agglomerationspolitik:

- Der Verbleib der Arbeitsplätze im ländlichen Raum schafft Zukunftsperspektiven und verbessert die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung.
- Der Verbleib exportorientierter Unternehmen mit nationaler und internationaler Ausstrahlung im Wirtschaftsraum Thun trägt zu einer gesunden Wertschöpfung und der wirtschaftlichen Attraktivität der Region bei.
- Die Produktion und der schweizweite Vertrieb von Sauerkraut unter dem Label des regionalen Naturparks Gantrisch fördern die Anziehungskraft des Naturparks und der gesamten Region.
- Die Konzentration von Betrieben und Arbeitsplätzen auf geeignete und verkehrstechnisch sinnvoll gelegene Standorte innerhalb der Region ermöglicht kurze Arbeitswege und trägt damit zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens bei.
- Die Weiterentwicklung von bestehenden Arbeitszonen ermöglicht die Nutzung von Synergien und reduziert das Risiko von Nutzungskonflikten.
- Die nötigen Infrastrukturen und Erschliessungen sind bereits am Standort vorhanden und können mit geringem Aufwand an die neue Situation angepasst werden.

Die Erweiterungen stehen nicht in Konflikt zu übergeordneten Gesetzen und Planungen und erfüllen die Kriterien des RSGK TOW und des TRP ASP, abgesehen von der Beeinträchtigung der Siedlungsgrenzen in den Bereichen Pfandersmatt West / Ost und Spittelmatte, vorbehaltlos.