

ENTWICKLUNG STRÄHL DÉCOLLETAGE VORANFRAGE

Einwohnergemeinde Leuzigen | Kanton Bern
Exemplar vom 08. Juni 2023



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Ziel der Voranfrage	3
1.3 Inhalte der Voranfrage	4
1.4 Machbarkeitsstudie	6



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung und Landschaft.

Auftraggeberin

Strähl Décolletage AG
 Neue Bahnhofstr. 19
 3297 Leuzigen

Planungsbüro

Panorama
 AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
 Fabrikstrasse 20A
 3012 Bern

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Leuzigen ist zurzeit an der Ortsplanungsrevision. Die Arbeiten am Räumlichen Entwicklungsleitbild wurden abgeschlossen und die Überarbeitung des Baureglements und des Zonenplans Siedlung und Landschaft begonnen.

Die Ortsplanungsrevision geht voraussichtlich Ende 2023 in die Mitwirkung, die Vorprüfung ist im 2024 angedacht. Die Genehmigung der OPR durch das AGR wird nicht vor Ende 2025 erwartet.

Die Strähl Décolletage (Präzisionsdrehteile aus Metall) hat die Gemeinde kontaktiert, da die Firma Entwicklungsabsichten hat, welche sich nicht in der heutigen baurechtlichen Grundordnung realisieren lassen. Sie möchte den Betriebsstandort erweitern und eine neue Produktionshalle (rund 60m x 25 m) inkl. Arbeitsräumen, Mensa, Sitzungs- und Büroräumlichkeiten erstellen.

Das dafür benötigte Land auf der Parzelle Nr. 1667 in Leuzigen konnte gesichert werden. Es befindet sich in der rechtskräftigen Wohn- und Arbeitszone (WA). Das geplante Projekt überschreitet in zahlreichen Punkten die geltenden baurechtlichen Bestimmungen der Regelbauzone (Fassadenhöhe traufseitig: max. zulässig sind 8 m, geplant sind ca. 9 m, Gebäudelänge: max. zulässig sind 40 m, geplant sind ca. 60 m). Eine Realisierung in der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist deshalb auch nach der Ortsplanungsrevision ausgeschlossen.

Grundsätzlich existieren somit planungsrechtlich die Varianten «Umzonung in eine Arbeitszone», denn in dieser wäre das Vorhaben realisierbar, oder der Weg über Sonderbauvorschriften (Überbauungsordnung mit/ohne Zone mit Planungspflicht). Einer anderweitigen Sonderzone in der Regelbauweise, welche spezifisch für die Strähl Décolletage geschaffen wird, steht die Gemeinde kritisch gegenüber.

1.2 Ziel der Voranfrage

Die Planungsbehörde möchte mit der Voranfrage klären,

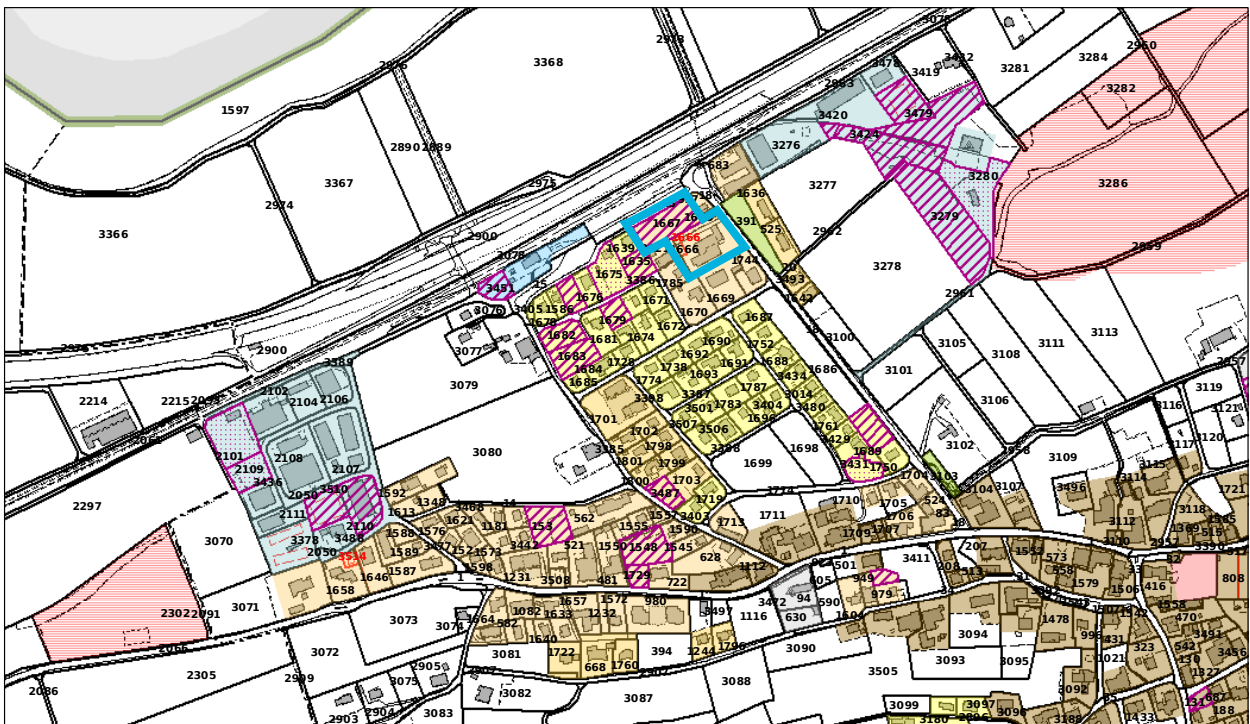
(1a) ob eine Umzonung der Parzellen Nr. 1666 und Nr. 1667 von der Wohn- und Arbeitszone (WA) in die Arbeitszone (A) oder

(1b) ob eine Umzonung der Parzelle Nr. 1667 von der Wohn- und Arbeitszone (WA) in die Arbeitszone (A) aus Sicht der Arbeitszonenbewirtschaftung genehmigungsfähig ist (Planungssicherheit für Eigentümerschaft und Gemeinde).

(2) welche weiteren übergeordneten Bedingungen einzuhalten sind und welche weiteren Voraussetzungen für die Umzonung erfüllt werden müssten.

1.3 Inhalte der Voranfrage

Nach dem Massnahmenblatt A_05 (Arbeitszonenbewirtschaftung) sowie der Arbeitshilfe des Kantons sind bei Ein- und Umzonungen von Arbeitszone verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Gemäss der Karte zur kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung hat Leuzigen weder Arbeitszonen von kantonaler (kantonale Entwicklungsschwerpunkte, Strategische Arbeitszonen) noch von regionaler Bedeutung (gemäss RGSK).



Ausschnitt aus der Karte Arbeitszonenbewirtschaftung aus dem Geoportal

Fragen zur Begründung des lokalen Bedarfs in der Gemeinde Leuzigen (zu erfüllende Kriterien gemäss Richtplan MB A_05):

1. Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung: Ausserhalb von kantonalen und regionalen Standorten ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten. Die Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Arbeiten – Regelbedarf einer Gemeinde – richtet sich nach der lokalen Entwicklung (Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung).
 - > Ansicht Planungsbehörde: Die vorliegende, geplanten Umzonung erfüllt dieses Kriterium. Es handelt sich um eine lokale Entwicklung, welche im Sinne der lokalen Entwicklung der Gemeinde Leuzigen ist.
 - > Das heutige Betriebsareal weist eine Fläche von rund 3'040 m² auf. Die Betriebserweiterung ist auf einer Fläche von rund 2'360 m² vorgesehen. Mit der Erweiterung nimmt die Betriebsfläche somit um rund 77 % zu. Trotzdem kann von einer Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung gesprochen werden, da die gesamte Fläche des Betriebs nach wie vor unter 1 ha liegt.

> Die Erweiterung löst keine Neueinzonung aus, sondern geschieht in der bestehenden Bauzone. Durch die Umzonung kann die Einwohnergemeinde Leuzigen im Rahmen der OPR keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen und neues Bauland einzonen, da die unüberbauten Bauzonen nach wie vor grösser sind als der theoretische Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01.

2. Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung «auf Vorrat»)?

> Ansicht Planungsbehörde: Die geplante Umzonung wird aufgrund eines aktuellen Bedarfs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre) des Betriebs ausgelöst. Es besteht ein aktueller Bedarf, welcher die Strähl Décolletage der Planungsbehörde im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung aufzeigen konnte. Die Machbarkeitsstudie (vgl. Pläne im folgenden Kapitel) zeigt die für die Entwicklung ungefähr notwendigen Geschossflächen.

3. Liegt die Fläche angrenzend an den bestehenden Betrieb?

> Die Fläche liegt angrenzend an den bestehenden Betrieb. Eine Entwicklung des Betriebs auf der Parzelle 1667 ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.

4. Gibt es in Bezug auf die ÖV-Erschliessung Minimalanforderungen zu berücksichtigen?

> Ansicht Planungsbehörde: Die Umzonung hat in Bezug auf die ÖV-Erschliessung keine Minimalanforderungen zu erfüllen (vgl. Massnahmenblatt A_06). Es handelt sich um eine Umzonung, die kleiner als 1 ha ist.

5. Die haushälterische Bodennutzung ist nachzuweisen: Dazu gehören die flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung und Parkierung) und eine möglichst hohe bauliche Dichte.

> Ansicht Planungsbehörde: Die Machbarkeitsstudie erfüllt die Vorgaben der haushälterischen Bodennutzung. Eine minimale Dichte ist mit der Umzonung in der baurechtlichen Grundordnung planungsrechtlich sicherzustellen.

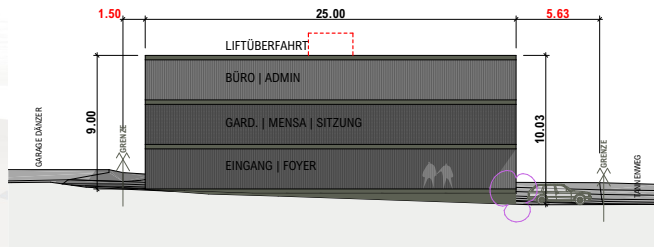
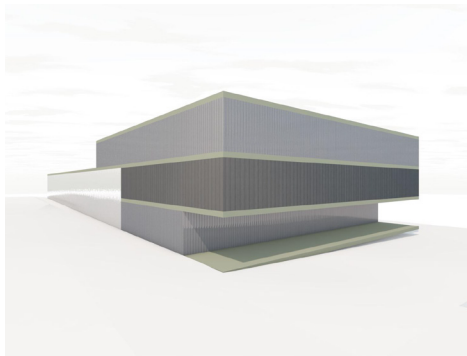
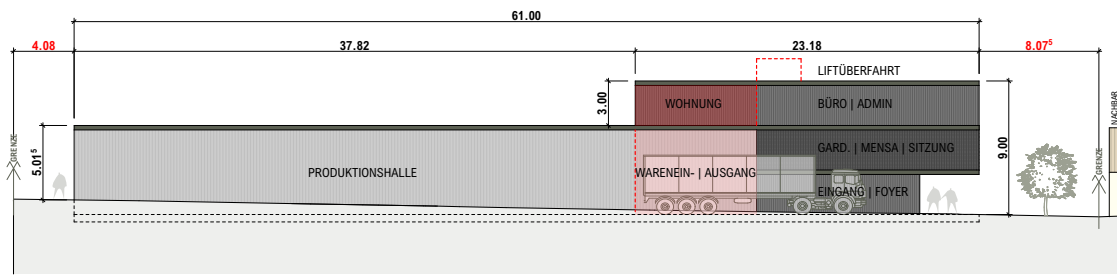
6. Die Gemeinde Leuzigen hat gemäss ISOS ein Dorfbild von nationaler Bedeutung.

> Die Entwicklung liegt in der Umgebungsrichtung U-Ri III ("Ortserweiterung und Bahnhofquartier 20. Jh.; Wohn- und Gewerbebauten"). Hier sind explizit Neubauten zugelassen. Deshalb sind in Bezug auf das ISOS keine Vorgaben zu erwarten.

Fragen zum Planerlassverfahren

> Die Gemeinde Leuzigen geht davon aus, dass die Umzonung sowohl als eigenständiges Verfahren (vor oder nach der Ortsplanungsrevision) wie auch im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision möglich wäre. Stimmt das AGR dieser Aussage zu?

> Ist für die Umzonung das ordentliche Verfahren zu wählen oder kann die Umzonung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden?



PLANTRAGWERK KOB ARCHITEKTUR AG SCHÖNENWEG 150 4595 BIEZWI GEMEINSCHAFTS PK 18.04.2023	PLANTRAGWERK STRÄHL BÉCOLLETAGE AG NEUE BAHNHOFSTRASSE 19 3297 LEIZIGEN GEMEINSCHAFTS AS 31.3	PLANTRAGWERK SÜD + OST

