



Vechigen Gemeinde mit Aussicht

Erweiterung Arbeitszone «Lindental»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Bern, 10. Dezember 2025

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Vechigen
Kernstrasse 1
3067 Boll

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Beda Baumgartner

2305_323_Erweiterung_AZ_Lindental_EB_251210.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Entwicklungsabsichten.....	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
1.4 Voranfrage nach Art. 109a BauV.....	11
1.5 Planungsziele	11
2. Planungsmassnahmen.....	12
2.1 Änderung Zonenplan 2 – Ausschnitt «Lindental»	12
2.2 Änderung Baureglement	14
3. Planerische Beurteilung.....	15
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	15
3.2 Auswirkungen der Planung	15
4. Planungsprozess.....	20
4.1 Planungsorganisation.....	20
4.2 Planerlassverfahren	20

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Geografische Übersicht und Planungsgebiet

Die lokale Arbeitszone Lindental liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets rund 2.5 km nördlich des Dorfkerns Boll in der Einwohnergemeinde Vechigen. Sie ist durch die Lindentalstrasse (Kantonsstrasse), welche im flachen Talboden verläuft, erschlossen. Östlich erhebt sich der Mattewald zu einer kleinen Anhöhe. Nördliche und westlich der Arbeitszone verläuft der Multebach.



Abbildung 1: Karte «Richtplan-Informationssystem» mit Nutzungszenen (blau = Arbeitszone, grün = Grünzone), Auszug aus Geoportal Kanton Bern, Nov. 2025

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Vechigen, bestehend aus Zonenplan 1+2, Zonenplan Landschaft, Zonenplan 1+2 Naturgefahren und Baureglement, wurde am 13. Februar 2014 genehmigt. Gemäss Zonenplan 2 – Ausschnitt «Lindental» ist der bestehende Gewerbebetrieb der Arbeitszone A2 Lindental zugewiesen. Die Arbeitszone Lindental ist von einer Grünzone umgeben. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. 883 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

1.2 Entwicklungsabsichten

*Gewerbebetrieb
Arbor AG*

Seit mehreren Jahrzehnten (1972) befindet sich der Gewerbebetrieb Arbor AG an seinem heutigen Standort im Lindental. Die Arbor AG ist im Handel und Dienstleistungen für Hebe- und Transportsysteme tätig. Das Familienunternehmen konnte seit seiner Gründung im Jahr 1962 stetig wachsen. Durch das stetige Wachstum haben sich die Bedürfnisse verändert, weshalb das Gebiet in den letzten Jahrzehnten immer wieder erweitert und umgebaut wurde. Um auch zukünftig konkurrenzfähig zu bleiben und die bestehenden Handelspartner beizubehalten, ist ein kontinuierliches Wachstum vorgesehen. Insbesondere zum Ausbau der Mietflotte sowie des Angebotes der Fahrschule benötigt die Arbor AG mehr Platz.

Standortalternativen

Ein weiterer oder neuer Standort in der Gemeinde oder auch in der Region ist aus ökonomischer Sicht nicht zweckmäßig. Ein solcher wäre logistisch uninteressant und würde zu einem internen Mehrverkehr zwischen den verschiedenen lokalen bzw. regionalen Standorten durch das Lindental führen.

Betriebserweiterung

Um den Bedarf des ortsansässigen Betriebes der nächsten Jahre zu decken, beabsichtigt die Arbor AG den Gewerbebetrieb angrenzend an die Parzelle Nr. 4108 in südlicher Richtung (Erweiterung auf Parzelle Nr. 883) zu erweitern. Für die Betriebserweiterung der Arbor AG stellt die angrenzende Parzelle ideale Voraussetzungen dar. Vgl. Abbildung 1.

Verfügbarkeit

Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages konnte die Verfügbarkeit der notwendigen Landfläche für die südseitige Erweiterung zwischen der Bauherrschaft und der Grundeigentümerin rechtlich gesichert werden.

Entwicklung in Phasen

Die Entwicklung ist in zwei Phasen angedacht. Die erste Phase beinhaltet die Verdichtung in der bestehenden Arbeitszone Lindental (Innenentwicklung). Die zweite Phase beinhaltet eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung nach Süden (Entwicklung nach aussen).

Phase 1

Die Phase 1 besteht aus einer Verdichtung der bestehenden Arbeitszone mit einem Verbindungsneubau zwischen den Hallen 4 + 5 sowie einer neuen vorgelagerten Spedition. Weiter soll eine neue eingeschossige Halle (Nr. 7a) die bestehende Halle (Nr. 7b) erweitern. Die Verdichtungsphase ist in Realisierung (laufendes Baubewilligungsverfahren).



Abbildung 2 Auszug Phase 1 (ANS Architekten und Planer SIA AG, 4.11.2025)

Phase 2

In der Phase zwei sollen zwei neue Hallen bei der Erweiterung im Süden (in Abbildung 3 rechts) ermöglicht werden. Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Strassenanschluss beim Empfangsgebäude im Norden (in Abbildung 3 links). Die angedachte Süderweiterung ist als Machbarkeitsstudie zu verstehen und dient als Grundlage für die Zonenplan- und Baureglementänderung.



Abbildung 3 Auszug Phase 2 (ANS Architekten und Planer SIA AG, 4.11.2025)

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Rahmenbedingungen Bund

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Teilrevision
Raumplanungsgesetz

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Voraussetzungen für
Einzonung von Arbeits-
zonen

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend optimiert werden. Ziel ist es, vorhandene Arbeitszonen besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

Sicherung der Fruchtfolgeflächen

Voraussetzungen für
Einzonung von Frucht-
folgeflächen

Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nachgewiesen werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

1.3.2 Rahmenbedingungen Kanton und Region

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Kantonaler Richtplan

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu verhindern. Der haushälterische Umgang mit dem Boden (vgl. Massnahmenblatt A_05, Baulandbedarf Arbeiten bestimmen) ist daher eines der zentralen Themen des genehmigten kantonalen Richtplans.

Haushälterischer
Umgang mit Boden

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden fordert der Kanton eine minimale Nutzungsziffer (gestützt auf Art. 3 Raumplanungsgesetz i.V.m Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG).

Kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung

Mit der Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Bern werden die Vorgaben des Bundes weitergeführt. Gesamthaft ist das Ziel, die vorhandene Arbeitszonen im Kanton Bern besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

Merkblatt AZB

Die kantonalberische Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) wurde im Dezember 2016 eingeführt und betrifft alle Einzonungen von Arbeitszonen. Im Merkblatt AZB werden Grundsätze, Hilfsmittel und das Vorgehen bei Einzonungen von Arbeitszonen beschrieben. Gemäss erster planerischer Einschätzung fällt das vorgesehene Planungsvorhaben unter «Einzonungen von lokaler Bedeutung», da es sich um eine kommunale Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung handelt.

Begründung des Bedarfs / Verhältnismässigkeit	Bei Einzonungsbegehren von lokaler Bedeutung sind gemäss Merkblatt AZB folgende Kriterien besonders dazulegen: <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung? (Verhältnis Grösse Einzonung zu Grösse bestehende Bauzone, Neuinvestition im Verhältnis zu bisheriger Investition, Verhältnis zwischen bestehenden und neu zu schaffenden Arbeitsplätzen, Arbeitsplatzdichte etc.). • Besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs (Realisierungshorizont max. fünf Jahre, keine Einzonung «auf Vorrat»)? • Liegt die Fläche angrenzend an den bereits bestehenden Betrieb?
Prüfung von Standortalternativen	Können diese oben genannten Kriterien erfüllt bzw. die Verhältnismässigkeit nachgewiesen werden, wird vom Kanton keine Prüfung von Standortalternativen verlangt. Vorbehalten bleiben die Rahmenbedingungen zum Schutz des Kulturlandes.
RKBM	Einzonungen, welche keine Neuansiedlung von Betrieben betreffen, sollen gemäss dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) primär für den lokalen Bedarf bereits ansässiger Betriebe möglich sein.
Schutz des Kulturlands	
Kulturland	Bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung ¹ gelten seit dem 1. April 2017 die Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a ff. BauV. Dabei müssen die Voraussetzungen der Erschliessung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden bei jeder Einzonung zwingend eingehalten werden.
	Für die geplante Einzonung von Kulturland für eine Arbeitszone müssen konkret folgende Voraussetzungen erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer umfassenden Interessenabwägung und Prüfung von Standortalternativen. • Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets und der Bauten und Anlagen. • Qualitative Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (bspw. durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen). • Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (für einzuzonende Flächen bis 0.5 ha gelten keine Mindestanforderungen). • Nachvollziehbare Darlegung der durchgeführten Abklärungen und gemachten Überlegungen in einem umfassenden Bericht nach Art. 47 RPV.
Beanspruchung FFF	Sofern für die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, müssen diese durch Auszonung, Erhebung von nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen oder Bodenaufwertung gleichwertiger Flächen kompensiert werden. Zudem ist Art. 11f BauV zu berücksichtigen (kantonales wichtiges Ziel: massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe).

¹ Als Kulturland gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung und als Teil davon die Fruchtfolgeflächen (FFF).

1.3.3 Kommunale Rahmenbedingungen

Ortsplanung Vechigen

Ortsplanung Vechigen

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Vechigen wurde am 13. Februar 2014 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Der bestehende Gewerbebetrieb ist der Arbeitszone A2 Lindental zugewiesen und in zwei Teilbereiche aufgeteilt. In den beiden Teilbereichen A und B gelten unterschiedliche baupolizeiliche Bestimmungen. Die Arbeitszone ist von einer Grünzone umgeben. Die Parzelle Nr. 883 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Bereits im Prozess der Gesamtrevision der Vechiger Ortsplanung wurde das Bedürfnis einer möglichen Erweiterung der bestehenden Arbeitszone im Lindental thematisiert. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit entsprechender Landflächen verzichtete der Gemeinderat damals auf eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone im Lindental.

Ortsentwicklungs-konzept

Das im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitete Ortsentwicklungs-konzept (Oktober 2010) zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten für bestehendes Gewerbe auf. Der mittelfristige Bedarf an zusätzlichem Bau-land für das Gewerbegebiet Lindental mit der Zweckbestimmung «Arbeiten» wurde sowohl in nördlicher wie auch in südlicher Richtung als Ziel und Massnahme festgehalten.

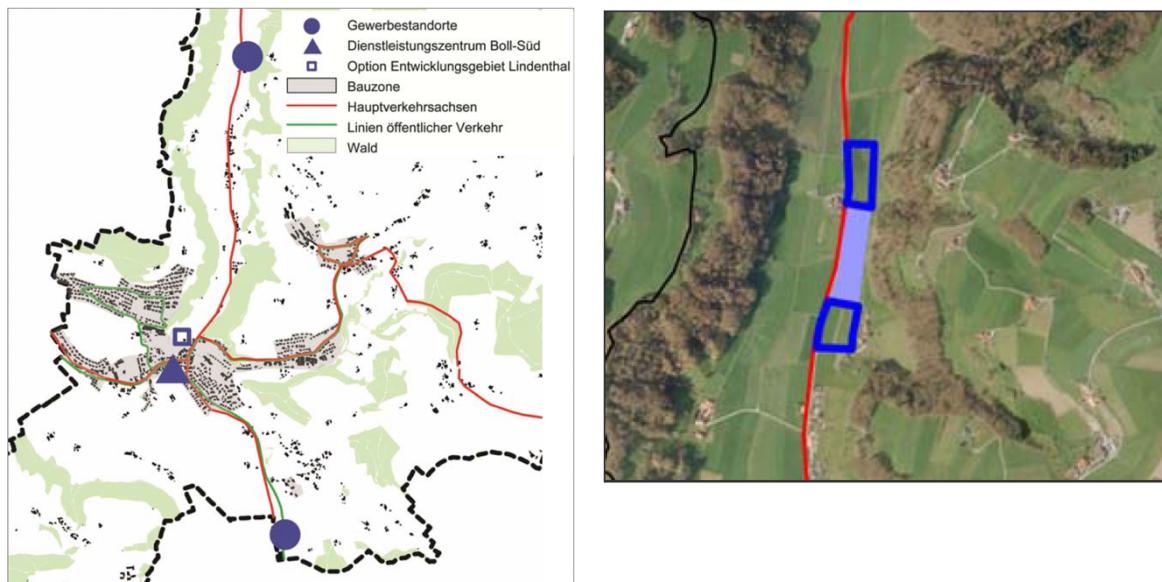


Abbildung 4 Auszug Ortsentwicklungs-konzept, Entwicklungsgebiet lokales Gewerbe (25.08.2010)

Das Ortsentwicklungs-konzept hält zudem fest, dass aufgrund der Lage ausserhalb des ÖV-Einzugsgebietes maximal 1 ha eingezont werden darf. Weiter wird auf Naturgefahren sowie Fruchfolgeflächen in den potenziellen Entwicklungsgebieten Lindental hingewiesen.

	Naturgefahren
Gefahrenkarte	Bezüglich Überflutung und Rutschungen besteht im Planungsgebiet eine mittlere bis geringe Gefährdung. Nach den Weisungen des Baureglements der Gemeinde Vechigen muss bei einer Einzonung die kantonale Fachstelle beigezogen werden. Einzonungen von Parzellenteilen in Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung sind nur ausnahmsweise möglich. Für die neue Bauzone, welche durch das blaue Gefahrengebiet überlagert werden, sind ergänzende Nutzungs- und Baubeschränkungen zu prüfen bzw. zu erlassen (bauliche Schutzmassnahmen).

1.4 Voranfrage nach Art. 109a BauV

Voranfrage	Aufgrund der verschiedenen übergeordneten Rahmenbedingungen gelangte die Einwohnergemeinde Vechigen im April 2023 mit einer Voranfrage nach Art. 109a BauV an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), um grundsätzliche Fragen zur Realisierung der vorstehend dargelegten baulichen Entwicklungsabsicht der Projektträgerschaft zu klären.
------------	--

Antwort	Die Voranfrageantwort des AGR vom 9. Juni 2023 zeigt auf, unter welchen Rahmenbedingungen eine massvolle Erweiterung der Arbeitszone Lindental genehmigungsfähig sein wird und welche Aspekte besondere Beachtung erfordern.
---------	--

Die vorliegende Planung zur Erweiterung der Arbeitszone «Lindental» berücksichtigt die in der Voranfrageantwort aufgezeigten Rahmenbedingungen bzw. hält diese ein.

1.5 Planungsziele

Planungsziele	Das Planungsziel besteht in der ordentlichen Änderung der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Vechigen mittels Einzonung von Landwirtschaftszone in die Arbeitszone zwecks Erweiterung der bestehenden Arbeitszone A2 Lindental. Die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts sind dabei zu berücksichtigen, einschliesslich der Massnahmen zur Baulandmobilisierung und der Mehrwertabgabe.
---------------	--

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung Zonenplan 2 – Ausschnitt «Lindental»

2.1.1 Einzonung

Einzonung Süd:

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes Lindental wird ein Teil der Parzelle Nr. 883 (bisher Landwirtschaftszone) neu der Arbeitszone A2 Lindental zugewiesen.

Übersicht Einzonung Süd	
Teil-Parzelle	Nr. 883
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone (LWZ)
Neue Nutzungszone	Arbeitszone A2 Lindental
Neue Fläche der Bauzone	2'900 m ²
Bereits überbaut	Nein
Kulturland	Ja, 2'900 m ²
Fruchtfolgefläche	Ja, 1'891 m ²
Naturgefahren	Gefahrengebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen für Arbeitszonen im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung Süd	
Standortnachweis	Mit dem räumlichen Ortsentwicklungskonzept wurden potenzielle Erweiterungsgebiete für das bestehende lokale Gewerbe geprüft und aufgezeigt. Die Teil-Einzonung der Parzelle Nr. 883 entspricht dem südlichen Erweiterungsgebiet Gewerbe Lindental.	
Prüfung von Standortalternativen	Ein weiterer oder neuer lokaler oder regionaler Standort ist aus ökonomischer Sicht nicht zweckmässig. Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund der Kantonsstrasse und des offengelegten Multebachs nicht möglich. Eine Erweiterung nach Osten ist aufgrund des Waldabstandes sowie der topografischen Verhältnisse nicht möglich. Im Norden grenzt der Multebach an die Bauzone bzw. die Verfügbarkeit der Landwirtschaftszone ist nicht gegeben und das Kulturland wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.	
Kompakte Anordnung des Gewerbegebietes	Siedlungserweiterung des bestehenden lokalen Gewerbes. Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers unter Wahrung des Abstandes gegenüber der Landwirtschaftszone.	
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Arbeitszone A2 Lindental. Nutzungsart analog der angrenzenden Bauzone.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	Min. Nutzungsdichte SOLL: GFZo 0.5	Min. Nutzungsdichte IST: GFZo 0.5 (vgl. Art. 6 Abs. 3 Bst. c) BR)

Anforderungen	Nachweise Einzonung Süd	
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK ² SOLL: keine Mindestanforderungen bis 0.5 ha	EGK IST: keine
Kantonales wichtiges Ziel	Massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe	
Kompensation Fruchtfolgeflächen	Abzug von der FFF-Kompensationsgutschrift (Verfügung vom 17.1.2025)	
Naturgefahren	Festlegung spezifischer Schutzmassnahmen im Baureglement (vgl. Art. 41 Abs. 5 bis 6 BR)	
Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit	Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG (vgl. Art. 42a BR)	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 03.12.2016. Sofern ein Mehrwert anfällt, mind. 40% des Mehrwerts.	

2.1.2 Umzonung

Das heutige Gewerbegebiet wird grossmehrheitlich von einer Grünzone umfasst. Damit die bestehende Arbeitszone A2 Lindental im Süden ohne Unterbruch durch eine Grünzone fortgeführt und die Betriebsabläufe und die interne Erschliessung sichergestellt werden können, wird der südliche Grünzonen-Streifen und ein Teil des östlichen Grünzonen-Streifens im Umfang von 720 m² neu in die Arbeitszone A2 Lindental umgezont.

2.1.3 Weitere Festlegungen

Teilzonengrenze

Im aktuell rechtskräftigen Zonenplan 2 – Ausschnitt «Lindental» fehlt die Abgrenzung der Teilzonen A und B. Mit der vorliegenden Änderung wird diese wieder festgelegt. Neu verläuft die Teilzonengrenze entlang der gemeinsamen Parzellengrenze der Parzellen Nr. 3735 und 4108.

Minimale GFZo 0.5

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird auf den neu eingezonten Flächen eine minimale Nutzungsziffer festgelegt. Innerhalb der im Zonenplan 2 Ausschnitt «Lindental» entsprechend bezeichneten Flächen gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 (vgl. Art. 6 Abs. 3 Bst. c) BR).

Bedingte Einzonung

Zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands wird auf den neu eingezonten Flächen die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG festgelegt. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb von 15 Jahren begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG. Die Frist der bedingten Einzonung beginnt mit der Inkraftsetzung der Änderung.

² EGK: ÖV-Erschliessungsgüteklaasse

2.2 Änderung Baureglement

2.2.1 Arbeitszone (Art. 6 BR)

*Ergänzung Art. 6 Abs. 3
Bst. b) BR*

Für den Teilbereich B werden die maximalen Höhenkoten der traufseitigen und giebelseitigen Fassanden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie angepasst. Sie orientieren sich neu an den bestehenden Höhenbestimmungen des Teilbereichs A. Die maximale Auffüllkote wird reduziert und auf 587.00 m ü. M. festgelegt.

*Ergänzung Art. 6 Abs. 3
Bst. c) BR*

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird gestützt auf Art. 3 Raumplanungsgesetz i.V.m Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG für die neu eingezonten Flächen eine minimale Nutzungsziffer bzw. minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 festgelegt. Vgl. auch Kap. 2.1.3.

2.2.2 Bauen in Gefahrengebieten (Art. 41)

*Ergänzung Art. 41
Abs. 5 BR*

Mittels eines Gefahrengutachtens wurde aufgezeigt, welche mögliche Massnahmen zum Schutz eines Bauvorhabens in den Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren getroffen werden können. Das Baureglement wurde um eine spezifische Schutzmassnahme ergänzt. Der neue Absatz 5 legt die erforderliche Terraingestaltungsmassnahme (Terrainaufschüttung mit min. Kote 586.60 m ü. M.) zum Schutz vor Wassergefahren fest.

*Ergänzung Art. 41
Abs. 6 BR*

Haben sich Gefahrenverhältnisse im Laufe der Jahre nachweislich geändert oder kann der Schutz vor Naturgefahrenen mit anderen geeigneten Massnahmen während der Realisierung umgesetzt werden, so können auf die in Absatz 5 festgelegten Massnahmen verzichtet werden. Hierfür ist jedoch stets ein neues Gefahrengutachten zu erstellen.

2.2.3 Bedingte Einzonung (Art. 42a)

Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands

Wird Kulturland neu einer Bauzone zugewiesen, muss gemäss kantonalem Baugesetz die Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt werden. Vorliegend zweckmässig ist die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG, welche mit dem neuen Artikel 42a im Baureglement der Gemeinde Vechigen verankert wird. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der von der Gemeinde definierten Frist (15 Jahre) begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG. Die Frist der bedingten Einzonung beginnt mit der Inkraftsetzung der Änderung (vgl. Art. 44 Abs. 2).

2.2.4 Inkrafttreten (Art. 44)

Der Artikel 44 wird formal um einen weiteren Absatz ergänzt, welcher den Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorgenommenen Änderungen definiert.

3. Planerische Beurteilung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Massvolle Erweiterung

Beim vorliegenden Planungsvorhaben handelt es sich um eine «Einzonungen von lokaler Bedeutung». Durch die Reduktion der ursprünglich angedachten Einzonung im Umfang von ca. 5000 m² auf das benötigte Minimum, wird das kantonale wichtige Ziel (massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe) berücksichtigt. Die weiteren übergeordneten Rahmenbedingungen konnten mit der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung wurden auf die übergeordneten Planungsinstrumente abgestimmt und falls erforderlich wurden die Interessen dargelegt.

3.2 Auswirkungen der Planung

3.2.1 Arbeitszonenbewirtschaftung

Charakterisierung

Vorliegend handelt es sich um eine lokale Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung. Das vorliegende Planungsvorhaben fällt somit unter «Einzonungen von lokaler Bedeutung». Die Verhältnismässigkeitsnachweise und der Bedarfsnachweis werden nachfolgend dargelegt.

Verhältnismässigkeitsnachweise

Einzonungsverhältnis

Die neue Fläche der vorliegenden Einzonung auf der Parzelle Nr. 883 (2'900 m²) wird in Verhältnis zur Fläche der bestehenden Arbeitszone A2 Lindental gesetzt (total 10'505 m², ohne Bauzonenfläche auf der Strassenparzelle Nr. 784). Das Einzonungsverhältnis entspricht 1:3,6 bzw. rund 28 % der Fläche der bestehenden Arbeitszone. Es handelt sich somit um eine massvolle Erweiterung der bestehenden Arbeitszone (max. plus 30 %)

Investitionsverhältnis

Für das Investitionsverhältnis werden die Neuinvestitionen in Verhältnis zu den bisher in die beiden Betriebe investierte Finanzvolumen gesetzt. Für die Arbor AG resultiert ein Investitionsverhältnis von rund 1:5.

Arbeitsplatzverhältnis

Die neu geschaffenen Vollzeitstellen werden in Verhältnis zu den bestehenden Arbeitsplätzen der beiden Betriebe gesetzt. Die bestehende Arbor AG beschäftigt heute 75 Mitarbeitende (Stand Januar 2025), davon arbeiten 60 im Betrieb im Lindental. Mit der vorgesehenen Betriebserweiterung sollen zwischen 20 bis 25 neue Vollzeitstellen geschaffen werden, davon 15 bis 20 mit Standort im Lindental. Das Arbeitsplatzverhältnis für die Arbor AG am Standort Lindental beträgt somit 1:55 bis 1:28.

Arbeitsplatzdichte

Aufgrund der Art des Gewerbebetriebes mit einem hohen Lageranteil ist die vorhandene Arbeitsplatzdichte im Vergleich zu anderen Arbeitsnutzungen per se geringer. Mit der Verdichtung in der (Entwicklungs-)Phase 1 und der optimalen Überbauung der Erweiterungsfläche (Phase 2) wird die Arbeitsplatzdichte am Standort Lindental laufend erhöht.

Bedarfsnachweis

Aktueller Bedarf des Betriebs

Seit 1972 befindet sich der Gewerbebetrieb Arbor AG an seinem heutigen Standort im Lindental. Durch das stetige Wachstum haben sich die Bedürfnisse verändert, weshalb das Gebiet seit 2008 immer wieder erweitert und umgebaut wurde. Die Arbor AG plant nun eine innere Verdichtung auf dem Perimeter innerhalb der Fläche der Arbeitszone Lindenthal in mehreren Etappen, um den kurzfristigen Bedarf an zusätzlichem Raum decken zu können. Mit der Baubewilligung der (Entwicklung-)Phase 1 wird das bestehende Innenentwicklungspotenzial der heutigen Arbeitszone bis ca. 2028 ausgeschöpft und eine zweckmässige Verdichtung erzielt. Um den bestehenden Standort nachhaltig zu stärken und ein weiters Wachstum innerhalb der darauffolgenden fünf Jahre (2029 bis 2034) zu gewährleisten, ist daher eine massvolle Erweiterung der Arbeitszone vorzusehen. Damit die vorliegende Erweiterungsplanung bis zum Jahr 2029 rechtskräftig ist, muss frühzeitig mit dem Planerlassverfahren gestartet werden. Es besteht nicht nur der Bedarf an Hochbauten (Werkstatt-, Büro-, Speditions- und Lagerflächen), sondern auch an Aussenflächen zur Lagerung des Maschinenparks und für die Staplerkurse.

Keine Einzonung auf Vorrat

Die Einzonung auf Vorrat wird mit der bedingten Einzonung gemäss Art. 126c BauG entgegengewirkt (vgl. Art. 42a BR).

Lage

Mit dem Kauf der Parzelle Nr. 4108 wurde ein weiteres Betriebsgelände für die Arbor AG gesichert. Durch die direkte Angrenzung der südlichen Erweiterungsfläche an den bestehenden Betrieb besteht ein funktionaler Zusammenhang zur bestehenden Nutzung.

Standortalternativen

Auf die Prüfung von Standortalternativen im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung kann verzichtet werden, weil die Kriterien für das Einzonungsbegehr von lokaler Bedeutung erfüllt werden und die potenziellen Siedlungserweiterungen Arbeiten bereits im Ortsentwicklungskonzept festgelegt wurden. Es sind jedoch die weiteren Bestimmungen des Kulturlandschutzes zu beachten (vgl. Kap. 3.2.2).

3.2.2 Kulturlandschutz

Die vorgesehene Einzonung betrefft Kulturland (2'900 m²), welches zudem als Fruchfolgefläche (1'891 m²) inventarisiert ist. Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a ff. BauV werden nachfolgend dargelegt.

Standortnachweis

Mit dem räumlichen Ortsentwicklungskonzept wurden potenzielle Erweiterungsgebiete für das bestehende lokale Gewerbe geprüft und aufgezeigt. Die Teil-Einzonung der Parzelle Nr. 883 entspricht dem südlichen Erweiterungsgebiet Gewerbe Lindental. Zudem handelt es sich um eine «Einzonung von lokaler Bedeutung». Die vorgesehenen Einzonungen liegen angrenzend an den bestehenden Betrieb.

Standortalternativen

Eine angrenzende Weiterführung des heutigen Betriebsgeländes wird grundsätzlich gegenüber eines Alternativstandortes bevorzugt. Ein weiterer oder neuer kommunaler oder regionaler Standort ist aus ökonomischer Sicht nicht zweckmässig. Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund der

Kantonsstrasse und des Multebachs nicht möglich. Eine Erweiterung nach Osten ist aufgrund des Waldabstandes sowie der topografischen Verhältnisse nicht möglich. Die Erweiterung nach Norden ist nicht möglich, da das Kulturland weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Geringe Beanspruchung

Es handelt sich nicht um eine geringe Beanspruchung von Kulturland von weniger als 300 m².

Wichtiges Kantonales Ziel

Als kantonal wichtiges Ziel wird die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe geltend gemacht.

Optimale Nutzung

Die kompakte bzw. flächensparende Anordnung wurde berücksichtigt. Die Einzonungen dienen dem bestehenden lokalen Gewerbe insb. der (Entwicklungs-)Phase 2. Es wird ein kompakter Siedlungskörper unter Wahrung des Abstandes gegenüber der Landwirtschaftszone geschaffen. Durch diese kompakte und flächensparende Anordnung, wie auch durch die bereits begonnene bauliche Verdichtung, wird die verdichtete Bauweise sowie eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte gefördert. Zugleich wird die benötigte neu einzuzonende Fläche von Kulturland, welche teilweise als Fruchfolgeflächen ausgeschieden ist, auf ein Minimum beschränkt.

Die besonders hohe Nutzungsdichte wird für die eingezonten Flächen mittels einer minimalen Überbauungsziffer von 0.5 im Baureglement festgelegt (vgl. Art. 6 Abs. 3 Bst. c) BR).

Bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen gelten bis zu einem Umfang von 0.5 ha keine Mindestanforderungen bzgl. ÖV-Erschliessung.

FFF-Kompensationspflicht

Die beanspruchten Fruchfolgeflächen müssen vollumfänglich kompensiert werden.

FFF-Kompensation

Parallel zur vorliegenden Planung wurden die Parzellen Nr. 862 und 894 als potenzielle Fruchfolge-Ersatzflächen untersucht und die Ergebnisse ausgewertet. Die Bodenqualität der ausgesuchten Kompensationsflächen erfüllt die Qualitätsanforderungen für Fruchfolgeflächen. Die Unterlagen für die Bestätigung zur Erhebung nicht inventarisierte Fruchfolgeflächen wurden im November 2024 beim Kanton eingereicht und mit Schreiben vom 17. Januar 2025 bestätigt. Für die vorliegende Planung erfolgt die Kompensation daher mittels Abzugs von der FFF-Kompensationsgutschrift (Verfügung vom 17.1.2025).

FFF-Kompensationsgutschrift

Bestätigte FFF-Kompensationsgutschrift:	12'200 m ²
Durch die Einzonungen beanspruchte FFF:	1'891 m ²
Saldo FFF-Kompensationsgutschrift:	10'309 m ²

Für die Gemeinde Vechigen resultiert nach Abzug der vorliegenden Einzonungen weiterhin ein positiver Saldo der FFF-Kompensationsgutschrift, welches der Gemeinde für zukünftige Einzonungen oder andere bodenverändernde Nutzungen zur Verfügung steht.

Übersicht Beanspruchung Kulturland / Fruchtfolgeflächen

Die Beanspruchung und Kompensation des Kulturlands bzw. der Fruchtfolgeflächen (FFF) richten sich nach dem übergeordneten Recht. Nachfolgend die Übersicht mit den wichtigsten Kennzahlen:

- Durch die Einzonung beanspruchte Gesamtfläche Kulturland (landwirtschaftliche Nutzfläche inkl. FFF): 2'900 m², davon FFF 1'891 m²
- Die von FFF betroffene Parzelle-Nr: 883
- Beanspruchte inventarisierte FFF: 1'891 m²
- Allfällige FFF, die wegfallen, weil sie <1 ha Grösse aufweisen: 0 m²
- Umfang der kompensationspflichtigen FFF: 1'891 m²
- Art der Kompensation: Abzug von der FFF-Kompensationsgutschrift (Verfügung vom 17.1.2025)

3.2.3 Gewässer und Gewässerraum

Festlegung der Gewässerräume

Entlang der nördlichen und westlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 882 fliesst ein Gewässer (Multebach) mit dazugehörigem Gewässerabstand resp. den Übergangsbestimmungen des übergeordneten Rechts. Die Festlegung der Gewässerräume für die Gesamtgemeinde Vechigen ist Gegenstand der aktuell laufenden, separaten Planung. Das Planerlassverfahren zur Festlegung der Gewässerräume wird voraussichtlich zeitgleich, wie das vorliegende Verfahren zur Festlegung der Erweiterung Arbeitszone «Lindental», durchgeführt. Eine Abstimmung beider Verfahren ist daher erforderlich und wird sichergestellt.

Künftiger Gewässerraum Multebach

Der Gewässerraum für den Multebach (Gewässerraumbreit mind. 11 m) hat keinen Einfluss auf die Ein-/Umzonung. Der Gewässerraum ist in der vorliegenden Planung hinweisend dargestellt.

3.2.4 Naturgefahren

Gefährdung durch Hochwasser

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Vechigen werden die vorgesehenen Ein- und Umzonungen grösstenteils durch Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung durch Hochwasser beeinträchtigt. Zur Klärung der erforderlichen Schutzmassnahmen wurde ein Gefahrengutachten veranlasst und dem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) resp. dem Vorprüfungsdocssier als separates Dokument beigelegt. Das Gefahrengutachten von CSD Ingenieure AG (Bern) vom 7. Dezember 2025 zeigt, dass der Mattenbach über die Ufer treten kann und die Zonenerweiterung tangiert. Gebäude sind daher vor Überflutungsgefahren entsprechend zu schützen.

Empfehlung im Rahmen der Projektierung

Das veranlasste Gefahrengutachten zeigt die Rahmenbedingungen für ein Schutzkonzept sowie die erforderliche Terraingestaltungsmassnahme (minimale Auffüllkote auf 586.60 m ü. M.). Diese wurde im Baureglement festgelegt (vgl. Art. 41 Abs. 5 bis 6 BR). Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend ein Schutzkonzept beizubringen, welches die konkrete Schutzmassnahme in Abstimmung mit der Umgebungsplanung bezeichnet. Der Schutz vor Naturgefahren ist daher in den kommenden Projektphasen (Projektierung > Baubewilligungsverfahren) weiter zu berücksichtigen.

3.2.5 Grundwasserschutz

Grundwasservorkommen im Lockergestein

Gemäss Grundwasservorkommen-Karte des Kantons Bern liegen die vorgesehenen Einzonungen in einem Grundwasservorkommen im Lockergestein. Stand heute finden sich keine zuverlässigen Angaben betreffend den mittleren Grundwasserspiegel oder Schwankungsbereich des Grundwassers im Planungsperimeter.

Gewässerschutzbereich Au

Die vorgesehenen Einzonungen befinden sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Das Gesuch für eine Ausnahmebewilligung ist mit dem Baugesuch einzureichen und muss ein hydrogeologisches Gutachten mit dem Nachweis über das Einhalten dieser sogenannten 10 %-Regel enthalten.

Verzicht auf unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten

Für die beabsichtigte Betriebserweiterung Süd werden auf unterirdische Bauten, Untergeschosse oder Unterniveaubauten verzichtet, wodurch der mittlere Grundwasserspiegel nicht beeinträchtigt wird. Beispielsweise wird die Parkierung in einer Hochbaute platzsparend gebaut, wodurch keine Tiefgarage nötig ist. Eine genaue Untersuchung der Lage des mittleren Grundwasserspiegels ist Stand heute daher nicht nötig.

Empfehlung im Rahmen der Projektierung

Der Grundwasserschutzbereich gilt es im Rahmen den kommenden Projektphasen (Projektierung > Baubewilligungsverfahren) weiter zu beachten. Wissenslücken, beispielsweise zur Lage des mittleren Grundwasserspiegels, müssen sofern notwendig durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson untersuchen werden.

3.2.6 Waldschutz

Waldabstand

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Waldstück «Mattewald». Die Zonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 4108 respektive die Umzonung im Osten ragt in den gesetzlichen Waldabstandsbereich von 30 m nach Art. 25 des Kantonalen Waldgesetztes hinein. Innerhalb des Waldabstandes gelten Einschränkungen bezüglich Bauten (vgl. Art. 17 WaG / Art. 26 und 27 KWaG). Die Erschliessung des Waldareals zwecks Bewirtschaftung bleibt unverändert gewährleistet.

3.2.7 Erschliessung und Lärmschutz

Erschliessung

Die Erschliessung ab der Kantonsstrasse erfolgt unverändert über die bestehende Ein- und Ausfahrt im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 882.

Verkehrsaufkommen und Lärm

Mit den vorgesehenen Einzonungen wird ein marginales zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die geplanten Entwicklungen innerhalb der bestehenden Bauzone sowie die Entwicklungen in der Zonenerweiterung können weiterhin über die vorhandene Kantonsstrasse abgewickelt werden. Durch die marginale Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage werden die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten.

4. Planungsprozess

4.1 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Vechigen, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist beratendes und antragstellendes Organ des Gemeinderats. Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Für die Erarbeitung der Planungsakten resp. der Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Die Projektgruppe ist das operative Projektorgan und verabschiedete seine Entscheidungen zuhanden der Planungskommission. Es setzt sich zusammen aus Vertretenden der Gemeinde, der Projektträgerschaft und den beauftragten Planern. Der Vorsitz liegt bei der Gemeindepräsidentin.

4.2 Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben bzw. die Erweiterung der Arbeitszone «Lindental» wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Verabschiedung z.Hd. der Mitwirkung

Das Planungsdossier wurde durch die Planungskommission beraten und am 3. Dezember 2025 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 10. Dezember 2025 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

4.2.1 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

4.2.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

4.2.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.2.4 Beschlussfassung

Ausstehend.