



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

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

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

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

Gemeinde Burgdorf
Baudirektion
Postfach 1540
Lyssachstrasse 92
3400 Burgdorf

G.-Nr.: 2025.DIJ.828

4. August 2025

Burgdorf; Änderung Überbauungsordnung Nr. IV Buchmatt, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Januar 2025 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung Nr. IV Buchmatte mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Überbauungsplan, Mst. 1:1'000 vom 17. Dezember 2024
- Änderung der Sonderbauvorschriften mit Anhang vom 17. Dezember 2024
- Erläuterungsbericht vom 17. Dezember 2024
- Kurzbericht gemäss Störfallverordnung vom 16. Oktober 2024

Am 14. Mai 2025 wurden folgende Akten nachgereicht:

- Mitwirkungsbericht vom 22. April 2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 17. März 2025
- Kantonales Laboratorium, Umweltsicherheit, Stellungnahme vom 11. April 2025

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

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

2. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 3117. Das Areal liegt am nordwestlichen Ende Industriegebiets Buchmatt und ist Teil der Überbauungsordnung Nr. IV Buchmatte. Mit der vorliegenden Anpassung der Überbauungsordnung Buchmatte sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Neubau (Mischfutterwerk) zu realisieren. Ebenfalls wird die rechtlich konforme Grundlage für die beiden gebauten Silos geschaffen. Das Projekt bedingt weitere Anpassungen an den Sonderbauvorschriften. Die Mitwirkung wurde parallel zur Vorprüfung durchgeführt und der Mitwirkungsbericht wurde dem AGR am 14. Mai 2025 zugestellt.

Die Rahmenbedingungen zur Planung wurden am Startgespräch vom 4. Juli besprochen und anschliessend im Rahmen einer Voranfrage noch einzelne Fragen geklärt. Es handelt sich vorliegend um eine sorgfältig erarbeitete und nachvollziehbar erläuterte Planung. Besten Dank.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO Nr. IV Buchmatte zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 Naturgefahren

Das Vorhaben liegt in einem gelben Gefahrengebiet. Gemäss den Ausführungen des OIK IV darf das Vorhaben zu keiner öffentlich-rechtlich relevanten Gefahrenverlagerung führen. Sie empfehlen die frühzeitige Ausarbeitung eines Naturgefarengutachtens. (**E**)

3.2 Störfallvorsorge

Da mit dem Vorhaben keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden, besteht gemäss den Ausführungen des Kantonalen Laboratoriums (KL) keine Koordinationspflicht. Das KL weist darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Koordinationspflicht der miteingereichte Kurzbericht gemäss Störfallvorsorge nicht im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens via AGR an das KL eingereicht werden müsste, sondern direkt an das KL im Rahmen des ordentlichen Kontroll- und Beurteilungsverfahrens nach StFV. Das KL äussert sich aus diesem Grund nicht um Inhalt des Kurzberichtes. (**H**)

4. Überbauungsordnung

In den Genehmigungsvermerken des Überbauungsplan und der Sonderbauvorschriften ist der «amtliche Anzeiger» aufzuführen und nicht die «amtliche Mitteilung». (**GV**)

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

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

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 17. März 2025
- Kantonales Laboratorium, Umweltsicherheit, Stellungnahme vom 11. April 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro ecoptima AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- Fachstellen