

100.2024.348U
NYR/SCN/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. März 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Nyffenegger
Gerichtsschreiberin Schaller

1. **A.** _____
 2. **B.** _____
- beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Interlaken

handelnd durch den Gemeinderat, General-Guisan-Strasse 43, Postfach,
3800 Interlaken

Beschwerdegegnerin

und

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

Münstergasse 2, 3000 Bern 8

betreffend Änderung der Überbauungsordnung Nr. 12 «Landi» (Entscheid
der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom 14. Oktober
2024; 2021.DIJ.7957)



Prozessgeschichte:

A.

Die LANDI Jungfrau AG (nachfolgend: Landi) betreibt im Mittleren Moos in Interlaken einen Verkaufsstandort (Verkaufsladen, Tankstelle mit Shop). Vom 19. September bis 28. Oktober 2019 legte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde (EG) Interlaken eine Änderung der Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 12 «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West» (nachfolgend: ÜO Nr. 12 «Landi») sowie eine Zonenplanänderung öffentlich auf. Mit den geplanten Änderungen soll das Betriebsareal der Landi um ca. 1'800 m² erweitert werden. Die für die Erweiterung benötigte Fläche (Grundstücke Interlaken Gbbl. Nr. 1 _____ und, teilweise, Nr. 2 _____) liegt in der Landwirtschaftszone. Durch die Zonenplanänderung wird die Erweiterungsfläche neu der ÜO Nr. 12 «Landi» zugewiesen. Das bisher vom Perimeter der Planung umfasste Gebiet bildet neu den Sektor «Bestand», die neu der ÜO zugewiesene Erweiterungsfläche den Sektor «Erweiterung». Dagegen erhoben unter anderen A. _____ und B. _____ Einsprache. Am 12. Mai 2020 beschloss der Grosse Gemeinderat der EG Interlaken die Zonenplanänderung und die Änderung der ÜO Nr. 12 «Landi», wobei er den Einsprecherinnen und Einsprechern teilweise entgegenkam und die Dachform im Sektor «Erweiterung», die Bepflanzung des Grünraums sowie die Lärmschutzwand im Sektor «Bestand» anpasste. Diese Änderungen legte die EG Interlaken vom 4. Juni bis 6. Juli 2020 nachträglich öffentlich auf, dagegen gingen keine Einsprachen mehr ein. Mit Verfügung vom 12. Oktober 2021 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Änderung der ÜO Nr. 12 «Landi» inkl. Zonenplanänderung und wies die Einsprachen – soweit hier interessierend – ab.

B.

Gegen die Genehmigungsverfügung des AGR erhoben unter anderen A. _____ und B. _____ am 12. November 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ). Die DIJ wies die Beschwerde mit Entscheid vom 14. Oktober 2024 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid haben A. _____ und B. _____ am 14. November 2024 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der DIJ sei aufzuheben und die Genehmigung der Änderung der ÜO Nr. 12 «Landi» inkl. Änderung des Zonenplans sei zu verweigern.

Die EG Interlaken und die DIJ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2024 bzw. mit Vernehmlassung vom 28. November 2024 je die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie sind damit formell beschwert. Die für die Beschwerdebefugnis erforderliche räumliche Nähe ist nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen (BGE 140 II 214 E. 2.3; BVR 2013 S. 343 E. 4.2). Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Parzelle Interlaken Gbbl. Nr. 3 _____ und der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Parzelle Interlaken Gbbl. Nr. 4 _____. Beide Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet; die Beschwerdeführenden sind damit auch materiell beschwert und zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 61a Abs. 2 Bst. a und Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Es auferlegt sich allerdings namentlich dann eine gewisse Zurückhaltung, wenn die Beurteilung der Streitsache besondere Fachkenntnisse erfordert oder kommunale Autonomiespielräume zu wahren sind (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 13 f., Art. 66 N. 18 f.).

2.

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

2.1 Wie bereits vor der Vorinstanz machen sie geltend, das AGR habe in seiner Verfügung vom 12. Oktober 2021 nicht geprüft, ob die betroffenen Interessen vollständig erfasst worden seien; es gehe aus der Verfügung nicht hervor, welche Interessen gegeneinander abgewogen wurden. Dies stelle eine Verletzung der Begründungspflicht dar. Entsprechend sei eine sachgerechte Anfechtung der Genehmigungsverfügung massiv erschwert und ihr rechtliches Gehör verletzt worden, was die Vorinstanz zu Unrecht verneint habe (Beschwerde Rz. 10 ff.).

2.2 Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG, Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) folgt die Pflicht der Behörden, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Der Begründungspflicht ist dabei Genüge getan, wenn die Begründung des Entscheids so abgefasst ist, dass sich die Betroffenen über dessen Tragweite ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dabei kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 142 I 135 E. 2.1; BVR 2025 S. 219 E. 3.1). Es ist zulässig, in einem Entscheid auf die Begründung eines (im Instanzenzug) vorangegangenen Erkenntnisses oder auch auf andere aktenkundige Dokumente zu verweisen

(BGE 142 II 20 E. 4.1, 117 Ib 481 E. 6b/bb; BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 6 mit weiteren Hinweisen).

2.3 Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, das AGR habe sich in Ziff. 3.9.3.5 der Genehmigungsverfügung vom 12. Oktober 2021 zwar knapp, aber ausreichend mit den Erläuterungen der EG Interlaken zur Beanspruchung von Kulturland auseinandergesetzt und sich in Ziff. 3.10.3.1 zu den entsprechenden Voraussetzungen und der Variantenprüfung geäußert (angefochtener Entscheid E. 3.3; vgl. Genehmigungsverfügung vom 12.10.2021, Vorakten AGR 3B pag. 6 Rückseite und pag. 8 Vor- und Rückseite). Das AGR hat dabei auf den ausführlichen Erläuterungsbericht der EG Interlaken verwiesen, dem die im Rahmen der Variantenprüfung gegeneinander abgewogenen Interessen und die Haltung der Gemeinde im Detail entnommen werden können (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.1 S. 10 ff., Vorakten AGR 3B pag. 13; nachfolgend: Erläuterungsbericht). Der Erläuterungsbericht war Teil der öffentlich aufgelegten Akten und beide Beschwerdeführenden erwähnten ihn in ihren jeweiligen Einsprachen; er war ihnen somit bekannt (Einsprache der Beschwerdeführerin vom 28.10.2019 Ziff. 2.1.1 S. 3, Vorakten AGR 3B pag. 64; Einsprache des Beschwerdeführers vom 23.10.2019 S. 2, Vorakten AGR 3B pag. 74). Die Beschwerdeführenden waren denn auch ohne Weiteres in der Lage, die Genehmigungsverfügung sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor, die Vorinstanz hat eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das AGR zu Recht verneint.

3.

Der Sachverhalt präsentiert sich wie folgt:

3.1 Der Perimeter der ÜO Nr. 12 «Landi» umfasst aktuell die Grundstücke Interlaken Gbbl. Nrn. 6 _____, 7 _____ und 8 _____ mit dem als Verkaufslokal genutzten Hauptgebäude, Aussenverkaufsflächen, Lager und Logistik sowie einer Tankstelle mit dazugehörigem Shop. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter, die C. _____ Genossen-

schaft ist Baurechtsnehmerin und die Räumlichkeiten und Flächen werden von der Landi genutzt. Auf der östlich gelegenen Nachbarparzelle Interlaken Gbbl. Nr. 5_____ befindet sich der Kundenparkplatz für die Landi-Filiale, der durch die Untere Bönigstrasse von den übrigen Grundstücken getrennt ist. Die Parzelle Nr. 5_____ liegt nicht im Perimeter der ÜO, sondern ist der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Landi Jungfrau» zugewiesen. Aufgrund der Hochwassergefährdung sind auf diesem Grundstück keine Hochbauten zulässig (Erläuterungsbericht Ziff. 1.3.1 S. 6 f.). Nördlich der Parzellen Nrn. 6_____, 7_____ und 8_____, auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenallee, befindet sich eine Arbeitszone, im Westen grenzt das Areal der Landi an den Perimeter der ÜO Nr. 13, die die Verkaufsfläche der Aldi Suisse AG an diesem Standort regelt. Im Südwesten grenzt das Landi-Areal an das Grundstück Interlaken Gbbl. Nr. 9_____, das der Mischzone zugewiesen ist (vgl. den Ausschnitt Zonenplan, Vorakten AGR 3B pag. 10).

3.2 Die Erweiterung des Betriebsareals «Landi» soll auf den östlich des Verkaufsareals und südlich des Kundenparkplatzes liegenden Parzellen Interlaken Gbbl. Nrn. 1_____ und 2_____ realisiert werden. Die beiden Parzellen sind aktuell der Landwirtschaftszone zugewiesen und liegen im Perimeter des Wasserbauplans Lüttschine. Die von der Gemeinde beschlossene Änderung des Zonenplans weist eine längliche Fläche entlang der Unteren Bönigstrasse von ca. 1'800 m² neu der ÜO Nr. 12 «Landi» zu. Diese Fläche wird von der revidierten ÜO Nr. 12 dem Sektor «Erweiterung» zugewiesen. Darauf sollen ein neues Lagergebäude sowie drei bis vier Silos mit einer Höhe von ca. 7-8 m entstehen. Die Bauten sind als Lager für grossvolumige Güter für die Landwirtschaft geplant, welche bisher nur in sehr begrenztem Umfang im bestehenden Verkaufsgebäude angeboten werden können. Das Lager soll ca. 400-450 Paletten im Hochregallager sowie Massengüter (Heu, Stroh, Silage) umfassen, wobei die Landwirte die Güter direkt im Lager abholen können. Rund um das Gebäude sind aus diesem Grund entsprechende Verkehrs- und Manövriertflächen für Lastwagen (Anlieferung) und Traktoren (Abholung) geplant (Erläuterungsbericht Ziff. 1.3.1, 1.3.2 und 2.3.1 S. 6 ff. und S. 16 ff.). Nach den revidierten Überbauungsvorschriften darf der Sektor «Erweiterung» nicht als Verkaufsfläche genutzt werden (Art. 5 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften Änderung UeO Nr. 12 «Landi»

vom Juli 2020 [nachfolgend: UeV], Vorakten AGR 3B pag. 12). Die Änderung der ÜO Nr. 12 «Landi» umfasst zudem eine Reorganisation des bestehenden Hauptgebäudes und kleine Änderungen im Aussenverkauf und bei den Lagerflächen, unter anderem soll die Verkaufsfläche um 250 m² erweitert werden (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.2 S. 19 ff.).

4.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Grundsatz der Planbeständigkeit sei verletzt.

4.1 Nach Art. 21 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, ermöglicht indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 132 II 408 E. 4.2 [Pra 96/2007 Nr. 66]; BVR 2015 S. 234 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen; Christophe Cueni, Planbeständigkeit: Über ihre Funktion, ihre Tragweite und Grenzen, in KPG-Bulletin 2015 S. 38 ff.).

4.2 Bei der Änderung von Nutzungsplänen sind zwei Stufen zu unterscheiden. In einem ersten Schritt wird beurteilt, ob sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Liegen veränderte Verhältnisse in diesem Sinn vor,

ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich aufgrund der veränderten Verhältnisse eine Plananpassung rechtfertigt. Es bedarf einer umfassenden Interessenabwägung, in der die erheblich veränderten Umstände den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit des Plans gegenübergestellt werden müssen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 148 II 417 E. 3.2; BVR 2015 S. 234 E. 2.3, je mit Hinweisen). Geringfügige Änderungen lässt die Rechtsprechung bereits relativ kurze Zeit nach der Planfestsetzung zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 128 I 190 E. 4.2; BGer 1C_360/2024 vom 25.6.2025 E. 6.4).

4.3 Die Vorinstanz hat erwogen, massgebend für die Entwicklung in und um Interlaken sei das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost. Im bis ins Jahr 2016 geltenden RGSK I habe das von der vorliegenden Planung betroffene Gebiet im regionalen Landschaftsschongebiet L1-B03.2 «Brienzerseeufer» gelegen. Bei der Revision des RGSK I sei das Landschaftsschongebiet teilweise aufgehoben worden, sodass das betroffene Areal seither nicht mehr in diesem Gebiet liege. In diesem Zusammenhang sei die Siedlungsbegrenzungslinie auf den streitbetroffenen Parzellen Nrn. 2_____ und 1_____ parallel zur Erschliessungsstrasse um ca. 30 m nach Osten verschoben worden. Die übergeordnete Planung bzw. die rechtlichen Grundlagen hätten sich daher seit der 11 Jahre zurückliegenden Genehmigung der heute geltenden ÜO Nr. 12 «Landi» erheblich verändert. Unter Berücksichtigung des 15-jährigen Planungshorizonts hätten die Beschwerdeführenden ohnehin mit einer Überarbeitung zu rechnen; ihre Parzellen seien zudem nicht direkt betroffen. Die in Frage stehende Einzonung von ca. 1'800 m² sei zudem eine relativ kleine Fläche, die keine gesamthafte Überprüfung der bestehenden Planung erfordere (angefochtener Entscheid E. 4.3; vgl. auch Beschwerdeantwort Ziff. 10 S. 3, act. 4).

4.4 Die Beschwerdeführenden bringen nichts Stichhaltiges gegen diese zutreffenden Ausführungen vor. Sie bezweifeln zwar, dass die Anpassung des RGSK eine erhebliche Veränderung im Vergleich zur letzten Zonenplanänderung darstellt, begründen diesen Einwand aber nicht weiter (Beschwerde Rz. 32). Wie die Vorinstanz zutreffend darlegt, hat sich die übergeordnete Planung für die betroffenen Parzellen Nrn. 2_____ und 1_____ erheblich geändert, da die betroffene Fläche neu nicht mehr im Landschaftsschongebiet liegt und die Siedlungsbegrenzungslinie verschoben wurde, womit eine Einzonung überhaupt erst in Betracht gekommen ist (Erläuterungsbericht Ziff. 1.3.2 S. 8 f.; vgl. zur aktuellen Situation Richtplan-karte RGSK 2021, einsehbar unter: <www.oberland-ost.ch>, Rubriken «Aufgaben/Verkehrs- und Siedlungsplanung»). Zu bejahen ist auch das (überwiegende) Interesse an einer Plananpassung. Das Gebiet der ÜO Nr. 12 «Landi» ist heute vollständig überbaut. Daraus hat sich das Bedürfnis der Landi nach zusätzlicher bebaubarer Fläche entwickelt. Dazu kommt, dass die ÜO Nr. 12 «Landi» im September 2003 genehmigt und im November 2010 letztmals geändert wurde (vgl. Art. 321 des Gemeindebaureglements der EG Interlaken vom 9. Dezember 2008 [GBR; einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubriken «Politik/Reglemente/Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr»]; Erläuterungsbericht Ziff. 1.3.1 S. 6 f.). Der Beschluss der EG Interlaken über die umstrittene Planänderung erging im Mai 2020 (Protokollauszug der Sitzung des Grossen Gemeinderats Interlaken vom 12.5.2020, Vorakten AGR 3B pag. 31) und somit rund 17 Jahre nach dem Erlass der ÜO bzw. rund zehn Jahre nach deren letzten Anpassung. Unter diesen Umständen kommt dem Interesse an der Rechtsbeständigkeit nunmehr kein hohes Gewicht mehr zu. Die Beschwerdeführenden sind zudem durch die Planänderung nicht besonders intensiv tangiert, sie betrifft nicht ihre Grundstücke (vgl. für dieses Kriterium BGer 1C_360/2024 vom 25.6.2025 E. 6.4; BGer 1C_384/2016 vom 16.1.2018 in BVR 2018 S. 421 E. 3.4 mit Hinweisen). Dazu kommt, dass es sich lediglich um eine geringfügige Änderung handelt, die keine gesamthafte Überprüfung der Planung erforderlich macht (vgl. vorne E. 3.2). Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an der Anpassung der Planung. Die Planbeständigkeit steht der Änderung der ÜO nicht entgegen. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Landi habe mit der neuen Lagerhalle auf dem Grundstück Nr. 9_____ das Interesse an einer zusätzlichen Flächener-

weiterung verloren und es seien keine öffentlichen Interessen für die Einzonung erkennbar, betrifft dies nicht den Grundsatz der Planbeständigkeit, sondern die Voraussetzungen der Einzonung; es ist auf die nachstehenden Ausführungen zu verweisen (hinten E. 7.4 ff.). Der Einwand, die Planung verstosse gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit, ist unbegründet.

5.

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, die Motivation für die Planung liege einzig im Wunsch der Landi nach einer Betriebsoptimierung und zusätzlicher Lagerfläche, ein öffentliches Interesse an der Einzonung sei nicht auszumachen (Beschwerde Rz. 13 f.).

5.1 Vorschriften und Pläne bzw. deren Änderung müssen im öffentlichen Interesse liegen (Art. 5 Abs. 2 BV). Grundsätzlich fällt jedes öffentliche Interesse in Betracht, sofern es im Zielbereich der Verfassung (Raumplanung, Umwelt-, Gewässer-, Natur- und Heimatschutz usw.) liegt (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 61 N. 16).

5.2 Die Gemeinde hat im Erläuterungsbericht dargelegt, dass sich das für den privaten und öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiet «Mittleres Moos» in den letzten Jahren zum regionalen Versorgungsstandort entwickelt hat. Das Bauland sei überbaut. Könnten Erweiterungen von ansässigen Betrieben nicht auf dem eigenen Areal realisiert werden, müsse eine Ausdehnung der Bauzone geprüft werden. Aus Sicht der Region sei es sinnvoll, die bestehenden Verkaufsbetriebe am Standort Mittleres Moos zu erhalten und die Bedürfnisse zur Optimierung der Standorte möglichst zu berücksichtigen (Erläuterungsbericht Ziff. 2.4 S. 21). Die Gemeinde betont auch in ihrer Beschwerdeantwort an das Verwaltungsgericht, dass die Planung dem kommunalen Siedlungsentwicklungsinteresse entspreche und die Landi mit ihren zahlreichen Arbeitsplätzen zu den grossen und bedeutenden Arbeitgeberinnen des Wirtschaftsraums Bödeli gehöre (Beschwerdeantwort Ziff. 1 und 2 S. 1, act. 4).

5.3 Raumplanerische Massnahmen haben auch die Bedürfnisse der Wirtschaft zu berücksichtigen. Planungen, welche die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen oder auf die Erhaltung eines ausreichenden Raumangebots für die Wirtschaft ausgerichtet sind, liegen daher im öffentlichen Interesse (Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG; Art. 54 Abs. 2 Bst. g BauG; Pierre Tschannen, in Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, Art. 1 N. 37). Das öffentliche Interesse relativiert sich nicht, nur weil die Planung gleichzeitig auch im privaten Interesse eines Unternehmens liegt, zumal es regelmässig der Fall ist, dass Private durch Planungen in den Genuss von Vorteilen kommen (vgl. Art. 5 RPG). Dass bei raumplanerischen Massnahmen im Interesse der Wirtschaft die Bedürfnisse von Unternehmen mitberücksichtigt werden, liegt deshalb in der Natur der Sache und bedeutet entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht, dass nur private Interessen verfolgt würden (Beschwerde Rz. 17).

5.4 Als weitere öffentliche Interessen für die umstrittene Planung nennt die Gemeinde im Erläuterungsbericht, dass die geplante Ausdehnung der Bauzone unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet «Mittleres Moos» grenze und somit kein neuer Standort für neues Gewerbeareal beansprucht werde, was regional zur Schonung des Landschaftsbilds beitrage (Erläuterungsbericht Ziff. 2.1 S. 13 und Ziff. 4.2 S. 31). Ferner werde mit der Planung auch die Verkehrssituation verbessert. Durch die Entflechtung der Verkehrsströme und das Bereitstellen ausreichender Flächen für Anlieferung, Logistik und Abholung auf dem Landiareal könne die Gemeindestrasse entlastet und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Zudem würden die regionalen Verkehrsströme reduziert, da für die Landwirtinnen und Landwirte im Einzugsgebiet bisher nötige Fahrten zu weiter entfernten Läden für die Beschaffung der entsprechenden Güter entfallen (Erläuterungsbericht Ziff. 2.4 S. 21). Die Beschwerdeführenden halten diese Gründe für konstruiert, nicht belegt und, soweit die Reduktion von Verkehrsströmen betreffend, für falsch (Beschwerde Rz. 20). Diesen Einwänden ist entgegenzuhalten, dass die Folgen auf Raum und Umwelt bei einem Verzicht auf die umstrittene Planung nur grob abgeschätzt werden können. Es erscheint jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass bei einem Verzicht auf die Planung die Landi mittelfristig einen neuen Standort evaluieren und neue Gebäude errichten würde, mit entsprechenden Folgen für das regionale Landschaftsbild und allenfalls

auf den Erschliessungsaufwand. Und es lässt sich auch nicht sagen, dass die im Erläuterungsbericht dargestellten verkehrsmässigen Auswirkungen unplausibel oder offenkundig unrichtig sind.

5.5 Die Vorinstanz hat nach dem Ausgeführten zu Recht festgehalten, dass für die Einzonung und die Änderung der UeO einschliesslich Zonenplanänderung gewichtige öffentliche Interessen bestehen (angefochtener Entscheid E. 5).

6.

Die genannten und für die Planung sprechenden öffentlichen Interessen sind in einem zweiten Schritt mit entgegenstehenden (öffentlichen und privaten) Interessen abzuwägen. Die Beschwerdeführenden nennen in diesem Zusammenhang die Interessen am Kulturlandschutz, an der Gefahrenprävention von Naturereignissen, am Hochwasserschutz und am Schutz der Nachbarschaft vor Verkehr und Verkehrslärm (Beschwerde Rz. 18). Schliesslich hat die Planung der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung zu entsprechen, namentlich den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Bestimmung des Baulandbedarfs für Arbeitsnutzungen. Wie die Vorinstanz in E. 6.1 des angefochtenen Entscheids zutreffend ausführt, stellt die Raumplanung eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 2 Abs. 1 RPG; Art. 1-3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; statt vieler BGE 136 II 204 E. 7.1; BVR 2012 S. 334 E. 6.3, 2011 S. 259 E. 5.5, je mit Hinweisen). Ob die auf dem Spiel stehenden Interessen vollständig erfasst und namentlich die Planungsziele und -grundsätze des Raumplanungsgesetzes berücksichtigt worden sind, ist Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist demgegenüber weitgehend Ermessensfrage und in erster Linie Sache der demokratisch legitimierten Planungsorgane. Die übergeordneten Behörden haben den Planungsentscheid der Gemeinde zu respektieren, soweit diese eine angemessene und sachlich haltbare Abwägung getroffen hat (BVR 2022 S. 202 E. 7.1, 2013 S. 31 E. 3.2, je mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 61 N. 15).

7.

7.1 Umstritten ist die Zuweisung einer Fläche von ca. 1'800 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche (nicht aber Fruchtfolgefläche) von der Landwirtschaftszone in eine Zone für Arbeitsnutzungen. Auf die Einzonung kommen daher die Bestimmungen des BauG zum Kulturlandschutz zur Anwendung. Im Rahmen des Gegenvorschlags zur Kulturlandinitiative hat der bernische Gesetzgeber besondere Regelungen zum Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlands erlassen. Nach Art. 8a Abs. 1 BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, wenn die strengen Voraussetzungen nach Art. 8a Abs. 2 BauG kumulativ erfüllt sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 8a-8c N. 5; vgl. auch Art. 72 Abs. 2 BauG). Zunächst ist der Nachweis zu erbringen, dass der mit der Einzonung bzw. mit der bodenverändernden Nutzung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Das bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Art. 11b Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Weiter muss sichergestellt werden, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Was damit gemeint ist, konkretisiert Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG: kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Art. 11c und 11d BauV enthalten konkretisierende Vorschriften zur besonders hohen Nutzungsdichte und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Insbesondere bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen muss die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen (Art. 11c Abs. 5 BauV).

7.2 Die Einzonung hat zudem den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Erweiterung von Arbeitszonen durch Neueinzonungen zu genügen. Das

Massnahmenblatt A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen» des kantonalen Richtplans (nachfolgend: Massnahmenblatt A_05; einsehbar unter: <www.raumplanung.dij.be.ch>, Rubriken «Kantonaler Richtplan/Inhalt des Richtplans») schreibt vor, dass ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten, strategischen Arbeitszonen und regionalen Arbeitsschwerpunkten die Grösse der Arbeitszone primär auf den lokalen Bedarf der bereits ansässigen Betriebe auszurichten ist. Das dazugehörige Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern» vom 2. Dezember 2016 (nachfolgend: Merkblatt; einsehbar unter: <www.raumplanung.dij.be.ch>, Rubriken «Raumplanungsthemen/Wirtschaft und Energie/Arbeitszonenbewirtschaftung») unterscheidet Einzonungen von kantonalen, regionaler oder lokaler Bedeutung mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen. Hier steht unbestritten eine Einzonung von lokaler Bedeutung zur Diskussion (Erläuterungsbericht Ziff. 4.1.1 S. 27 f.). Gemäss Ziff. 3.3 des Merkblatts ist für eine Einzonung von lokaler Bedeutung darzulegen, dass die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung ist, ein aktueller Bedarf des Betriebs besteht und die in Frage stehende Fläche an an den bestehenden Betrieb grenzt.

7.3 Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Gemeinde habe im Rahmen der Variantenprüfung nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, dass der Flächenbedarf für die Betriebserweiterung weder auf dem bestehenden Areal der ÜO Nr. 12 «Landi» noch auf der Fläche der ZPP noch auf weit vom Betriebsstandort entfernten Arealen zweckmässig erfüllt werden könne (angefochtener Entscheid E. 8.4). Die Beschwerdeführenden stellen diese Erwägungen nicht in Frage. Nicht bestritten ist sodann, dass die neu eingezonte Fläche im Sinn von Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG und Art. 11c BauV optimal genutzt wird und die Anforderungen an die Verkehrserschliessung nach Art. 11d BauV erfüllt sind (angefochtener Entscheid E. 8.5). Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich.

7.4 Hingegen werfen die Beschwerdeführenden die (grundsätzliche) Frage auf, ob überhaupt ein Bedarf nach einer Einzonung von zusätzlicher Fläche besteht. Hintergrund dieses Einwandes ist, dass während des vorinstanzlichen Verfahrens die C._____ Genossenschaft das südwestlich an den Perimeter der ÜO Nr. 12 «Landi» angrenzende Grundstück Nr. 9_____ in der Mischzone erworben, das bestehende Wohnhaus ab-

gerissen und eine unbeheizte Lagerhalle für die Landi mit einer Fläche von ca. 460 m² gebaut hat (Beschwerde Rz. 9. und Rz. 24. ff.; Beschwerdeantwort Ziff. 3. S. 2, act. 4; vgl. Geoportal des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.agi.dij.be.ch>). Dieser Umstand war der Vorinstanz zum Zeitpunkt des Entscheids nicht bekannt (Vernehmlassung Ziff. III. S. 1 f., act. 3). Unter Hinweis auf den Bau der unbeheizten Lagerhalle bestreiten die Beschwerdeführenden den Schluss der Vorinstanz, wonach die Erweiterung auf dem unmittelbar angrenzenden Areal in der Landwirtschaftszone notwendig ist und die mit der Planung verfolgten Zwecke nicht sinnvoll ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen realisiert werden können (angefochtener Entscheid E. 8.4). Vielmehr habe die Landi mit dem neu erworbenen Grundstück Nr. 9_____ im Südwesten des bestehenden Betriebs mit einer Fläche von 1'200 m² und dem Bau einer Lagerhalle auf der Parzelle keinen Bedarf mehr nach zusätzlicher Fläche. Die Interessenabwägung der EG Interlaken sei deshalb hinfällig geworden (Beschwerde Rz. 24 ff.). Die EG Interlaken hält in ihrer Beschwerdeantwort dazu fest, die provisorische Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 9_____ werde für den Detailhandel genutzt; das bestehende Lager im bestehenden Landi-Gebäude werde teilweise zurückgebaut, damit Platz für andere Nutzungen geschaffen werden könne (Garderoben, Ruheraum, Stillzimmer, Aufenthaltsraum). Erst die strittige Planänderung ermögliche der Landi den Bau der betriebsnotwendigen Agrar-Lagerhalle (Beschwerdeantwort Ziff. 3 S. 2, act. 4).

7.5 In Zusammenhang mit dem Flächenbedarf bemängeln die Beschwerdeführenden, es sei nicht mit Zahlen belegt, dass ein Ausbau des Angebots durch die Landi betriebsnotwendig sei; mit der vorhandenen Verkaufsfläche könne offenbar eine genügende Rentabilität erwirtschaftet werden (Beschwerde Rz. 13). Die Beschwerdeführenden übersehen, dass Art. 5 Abs. 1 UeV eine Nutzung der neu eingezonten Fläche als Verkaufsfläche ausdrücklich ausschliesst. Die Flächenerweiterung dient nur Lagerzwecken. Zudem setzt ein Erweiterungsbedarf nicht den Nachweis einer ungenügenden Rentabilität des bestehenden Betriebs voraus. Es ist bekannt und auch von den Beschwerdeführenden nicht in Abrede gestellt, dass das Sortiment der Landi auch auf landwirtschaftliche Kundinnen und Kunden ausgerichtet ist, die grossvolumige Landwirtschaftsgüter oder Futtermittel für Vieh nachfragen (etwa Stroh, Heu, Silage; vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.1 S. 16). Die Ge-

meinde legt nachvollziehbar dar und die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass in den bestehenden Gebäuden der Landi der Platz zur Lagerung solcher Güter nicht (Silagen) bzw. nur beschränkt (andere grossvolumige Güter) vorhanden ist. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Flächenbedarf als ausgewiesen beurteilt hat (angefochtener Entscheid E. 8.1).

7.6 Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist dieser Bedarf durch den Bau der unbeheizten Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 9 _____ nicht hinfällig geworden. Da unstreitig ist, dass vor Verwaltungsgericht der Sachverhalt im Urteilszeitpunkt massgebend ist (Art. 25 VRPG; Beschwerde Rz. 26; Beschwerdeantwort Ziff. 4 S. 2, act. 4), ist die Parzelle Nr. 9 _____ in die Bedarfsbeurteilung mit einzubeziehen:

Aus dem Erläuterungsbericht ergibt sich, dass Grösse, Lage und Form der einzuzonenden Fläche auf ein mehrfach überarbeitetes und optimiertes Bauungs- und Logistikkonzept abgestimmt sind, das kein zusätzliches Potenzial für eine Reduktion der benötigten Fläche aufweist, ohne dass substantielle Abstriche bei der Nutzbarkeit in Kauf genommen werden müssten (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.1 S. 16 ff., 18). Dieses Konzept sieht ein Lagergebäude vor für ca. 400-450 Paletten im Hochregallager, einem Lager für Massengüter wie Heu oder Stroh sowie drei bis vier Silos südlich des Lagergebäudes (vgl. Erläuterungsbericht Abb. 11. S. 18), ferner ungedeckte Lagerflächen im Aussenbereich. Die Belieferung erfolgt über eine eingehaute und auf die Fahrgeometrie von Lastwagen abgestimmte Anlieferung auf der strassenabgewandten Gebäudeseite. Für den (landwirtschaftlichen) Abholverkehr ist nordöstlich des Lagergebäudes eine für Traktoren genügende Verkehrsfläche vorgesehen. Diese eingeplanten Verkehrs- und Manövriertflächen für Lastwagen und Traktoren bilden einen grundlegenden Bestandteil des Projekts, der eine klare Trennung vom öffentlichen Strassenraum für die Anlieferung und Abholung der Güter ermöglicht; zudem wird der nichtlandwirtschaftliche Kundenverkehr nicht tangiert (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.1 S. 17, Abb. 11 S. 18). Das Gebäude, die gedeckten Aussenräume, die ungedeckten Lagerflächen sowie die Verkehrsflächen beanspruchen ohne Grün- und Abstandsflächen eine Fläche von 1'434 m² (Erläuterungsbericht Ziff. 3.2.3 S. 25, Spalte «neu (Sektor «Erweiterung»)). Aus den von

den Beschwerdeführenden eingereichten Unterlagen (Grudis-Public-Auszug in Beilage 4 und Pläne in Beilage 6 zur Beschwerde, act. 1C) und den Informationen aus dem Geoportal des Kantons Bern (einsehbar unter: <www.agi.dij.be.ch>) ist ersichtlich, dass die Parzelle Nr. 9 _____ eine Fläche von ca. 1'200 m² aufweist. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks ist eine Lärmschutzwand zum Grundstück Nr. 4 _____ hin zu erstellen, so dass diese Fläche nicht anderweitig überbaut werden kann; darüber hinaus besteht dort eine mit Dienstbarkeit gesicherte Baubeschränkung, die die Erstellung jeglicher Bauten untersagt (Baubewilligung vom 22.3.2024 Ziff. II/5, Beilage 5 zur Beschwerde, act. 1C). Daraus ergibt sich, dass das konzipierte Lagergebäude mit Silos, das in Bezug auf Grösse und Flächenverbrauch auf ein Minimum optimiert ist, auf der Parzelle Nr. 9 _____ aufgrund deren Fläche aber auch wegen ihrer Form nicht realisierbar wäre, insbesondere auch nicht mit dem vorgesehenen Verkehrs- und Logistikkonzept. Dieses erfordert eine bestimmte Anordnung von Gebäude, Anlieferung und Verkehrs-/Manövriertflächen, die nur auf der dafür optimierten, neu einzuzonenden Fläche möglich ist. Die Parzelle Nr. 9 _____ kann daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht als Ersatz für die einzuzonende Fläche betrachtet werden. Daran ändert nichts, dass die Landi nach Angaben der Beschwerdeführenden einen Teil des Grundstücks Nr. 9 _____ an die Aldi Suisse AG «abgetreten» haben soll (Beschwerde Rz. 28 mit dazugehöriger Beilage 6, act. 1C). Selbst wenn die Parzelle Nr. 9 _____ einen geringfügig grösseren Halt hätte, würden nach dem Gesagten ihre Form und Lage der Realisierung des konzipierten Lagergebäudes entgegenstehen.

7.7 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es sei völlig unverständlich und wohl nur auf wirtschaftliche Gründe zurückzuführen, weshalb die Landi auf dem Grundstück Nr. 9 _____ keine unterirdische Einstellhalle plane, wie sie beispielsweise die Aldi Suisse AG auf dem Nachbargrundstück realisiert habe. Die fehlenden Quadratmeter im Vergleich zu den benötigten 1'800 m² könne die Landi mit der Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen kompensieren (Beschwerde Rz. 28). – Die Möglichkeit einer Einstellhalle hat die Gemeinde im Rahmen der Variantenprüfung untersucht und verworfen, unter anderem, weil die bestehende Bebauung keine geeigneten Flächen übrig lässt, auf welchen ein zusätzliches Lagergebäude mit

den für Anlieferung, Betrieb und Abholung nötigen Logistikflächen erstellt werden könnte (angefochtener Entscheid E. 8.4; Erläuterungsbericht Ziff. 2.1 S. 10 «Reorganisation auf dem Areal»). Daran ändert auch der Einbezug der Parzelle Nr. 9 _____ nichts: Nach dem vorne Gesagten stehen Grösse und Form der Parzelle einer Realisierung des geplanten Lagergebäudes entgegen. Bei einer Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen auf dem Grundstück Nr. 5 _____ läge die gewonnene Fläche am anderen Ende des Landi-Areals. Die Verhältnisse auf der Parzelle Nr. 9 _____ würden dadurch nicht verändert. Soweit die Beschwerdeführenden einwenden, dass das Lagergebäude auf dem Grundstück Nr. 5 _____ realisiert werden könnte, falls die dort aktuell vorhandenen Parkplätze in eine unterirdische Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 9 _____ verlegt würden, ist auf die überzeugenden verkehrstechnischen Überlegungen der Gemeinde im Erläuterungsbericht zu verweisen: Die Kunden und Kundinnen müssten vom Kreisel Untere Bönigstrasse bis zur Autoeinstellhalle am anderen Ende des Landi-Areals fahren, und die auch aus Gründen der Verkehrssicherheit erwünschte Trennung des Kundenverkehrs und der Anlieferung und Abholung durch Lastwagen und Traktoren könnte nicht realisiert werden (vgl. Abbildung 5 S. 11 Erläuterungsbericht). Gegen ein Lagergebäude im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 5 _____ spricht zudem auch die suboptimale Situation für die Zu- und Wegfahrt von Lastwagen direkt auf den Kreisel (Erläuterungsbericht Ziff. 2.1 S. 11).

7.8 Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass die Parzelle Nr. 9 _____ gleich wie im Zeitpunkt der Planfestsetzung durch die Gemeinde oder im Zeitpunkt der Genehmigung der Planung durch das AGR auch aktuell nicht für Erweiterungsbauten zur Verfügung steht, da die Parzelle (wieder) überbaut ist. Offenkundig bestand seitens der Landi das in zeitlicher Hinsicht vorgehende Bedürfnis, Lagerkapazitäten aus dem Hauptgebäude weg zu verlagern, um dort Platz für andere Nutzungen wie Garderoben, Aufenthalts- und Ruheraum sowie Stillzimmer zu schaffen (Stellungnahme Gemeinde vom 13.12.2024 Rz. 3, act. 4), andernfalls die Landi bzw. die C. _____ Genossenschaft die finanzielle Last für den Kauf der Parzelle, den Abbruch des vormaligen Wohnhauses und den Bau der unbeheizten Lagerhalle nicht auf sich genommen hätte. Am Flächenbedarf für den Bau eines Lagergebäu-

des für grossvolumige Landwirtschaftsgüter hat sich dadurch nichts geändert.

7.9 Zusammenfassend ist mit den Vorinstanzen als erstellt zu erachten, dass die Landi nach wie vor Bedarf an weiterer Fläche für das geplante Lagergebäude hat. Der als Voraussetzung für eine Einzonung erforderliche Flächenbedarf ist demnach auch unter Berücksichtigung der von den Beschwerdeführenden vorgebrachten neuen Sachumstände unvermindert aktuell. Die diesbezüglichen Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Gesetzgebung sind eingehalten. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Einzonung nur eine bedingte ist (Art. 126c BauG). Wird mit der geplanten Überbauung nicht innert fünf Jahren begonnen, fällt die Fläche entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (Art. 15 Abs. 3 UeV). Die Gefahr einer Einzonung auf Vorrat besteht unter diesen Umständen nicht (vgl. Beschwerde Rz. 29). Die geänderten Sachumstände ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Auf eine Edition der Baubewilligungsakten des Baugesuchs Nr. 2023-0092 (unbeheizte Lagerhalle) kann verzichtet werden (vgl. Beschwerde S. 3).

8.

8.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die zur Einzonung vorgesehene Fläche befinde sich in der blauen Gefahrenzone, weshalb Einzonungen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgenommen werden dürften. Eine solche habe die Vorinstanz nicht vorgenommen. Auch hier vermöge das private Interesse der Landi das öffentliche Interesse an der Gefahrenprävention von Naturgefahren nicht zu überwiegen; es sei nicht ersichtlich, weshalb hier eine Ausnahme für die Einzonung eines Gefahrengebiets vorliegen solle (Beschwerde Rz. 34 ff.).

8.2 Die Parzellen Nrn. 1 _____ und 2 _____, die (teilweise) einzont werden sollen, befinden sich in der blauen Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung für Hochwasser und am Rand des Freihalteraums für einen Überlast-Abflusskorridor der Lutschine (vgl. den Zonenplan Gefahrenhin-

weise der EG Interlaken, einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubriken «Politik/Reglemente/Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr»; vgl. auch Erläuterungsbericht Ziff. 2.2 S. 14 ff.). Der kantonale Richtplan enthält Vorgaben für die Festlegung von Bauzonen in Gefahrengebieten (vgl. Massnahmenblatt D_03 «Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen», nachfolgend: Massnahmenblatt D_03, einsehbar unter: <www.raumplanung.dij.be.ch>, Rubrik «Kantonaler Richtplan/Inhalt des Richtplans»). Gebiete mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen nur ausnahmsweise und mit grösster Zurückhaltung gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in eine Bauzone umgezont werden. Zu berücksichtigen sind namentlich die Möglichkeit, an anderen Standorten neue Bauzonen zu bezeichnen, die Lage der Bauzone im Siedlungsgebiet, die Gefahrenstufe, das Ausmass des durch die Bauzonenausscheidung ermöglichten Schadenpotenzials sowie die technische Machbarkeit, die räumliche Verträglichkeit und die Folgekosten von Schutzmassnahmen (Massnahmenblatt D_03, S. 2 Ziff. 3 und **).

8.3 Die für den Wasserbau der Lutschine zuständige Schwellenkorporation Bödeli Süd hat einen Wasserbauplan erlassen. Dieser sieht einen Entlastungskorridor für den Hochwasserfall vor. Die hier betroffenen Parzellen Nrn. 1_____ und 2_____ liegen am Rand dieses Korridors. Gemäss Erläuterungsbericht hat das Planungsteam Wasserbauplan Lutschine bestätigt, dass das geplante Lagergebäude dem Hochwasserschutz entsprechend ausgestaltet werden könne. Das Bebauungskonzept und die Abflussmodellierung im technischen Bericht zum Wasserbauplan würden zeigen, dass das vorgesehene Gebäude mit Aussenbereich möglich ist, wenn es zugleich als Schutzdamm ausgebildet und auf die hydraulischen Belastungen ausgelegt werde. Die damit einhergehende Verengung des Abflusskorridors sei so geringfügig, dass die Auswirkungen innerhalb der Modellierungsgenauigkeit liegen würden. Als Grundlage für die Genehmigung der ÜO sei eine entsprechende geringfügige Änderung des Wasserbauplans vorzunehmen und die Realisierung und Kostenverteilung seien vertraglich zu regeln. Mit der Umsetzung der Massnahmen sei die Hochwassersicherheit für das Erweiterungsareal sichergestellt (Erläuterungsbericht Ziff. 2.2 S. 15 f., Ziff. 4.6 S. 33). Das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (nachfolgend: TBA), hat in seiner Stellungnahme vom 27. September

2018 festgehalten, die Machbarkeit des geplanten Lagergebäudes sei grundsätzlich gegeben und die in der ÜO angedachte Umsetzung sei sinnvoll unter dem Vorbehalt, dass vor Genehmigung der ÜO der Wasserbauplan entsprechend anzupassen sei (Stellungnahme vom 27.9.2018, Vorakten AGR 3B pag. 123 f.). Die Anpassung des Wasserbauplans Lütschine wurde am 3. September 2020 vom TBA genehmigt, was von keiner Seite bestritten wird (angefochtener Entscheid E. 8.3; Beschwerdeantwort Ziff. 9 S. 3, act. 4).

8.4 Die Vorinstanz kam unter Berücksichtigung der Ausführungen im Erläuterungsbericht und der Stellungnahme des TBA zum Schluss, den möglichen Gefahren sei Rechnung getragen und die Hochwassersicherheit für das Erweiterungsareal sei sichergestellt. Insgesamt habe die Gemeinde die mit dem Standort verbundenen Naturgefahren im Rahmen der Planung hinreichend berücksichtigt und schlüssig dargelegt, dass sich die Einzonung in die blaue Gefahrenzone rechtfertige (angefochtener Entscheid E. 8.3). – Diese Schlussfolgerung ist nicht zu beanstanden. Eine Bebauung der zur Einzonung vorgesehenen Fläche wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Wasserbauplans geprüft und als möglich erachtet. Die Einzonung beeinträchtigt die Funktion des Entlastungskorridors und damit dessen Hochwasserschutzwirkung nicht, falls bei einer Bebauung das Gebäude entweder mit einer hochwassersicheren Gebäudewand gebaut oder ein Schutzdamm oder eine Schutzmauer erstellt wird. Diese Vorgaben sind technisch machbar und von der EG Interlaken grundeigentümerverbindlich in Art. 11a UeV verankert; im Überbauungsplan ist zudem ein Baubereich für Hochwasserschutzmassnahmen ausgeschieden. Mit Ausführung der erwähnten Schutzmassnahmen ist zugleich sichergestellt, dass die Vorgaben von Art. 6 Abs. 2 BauG (Bauen im Gefahrengebiet) eingehalten sind. Auch die weiteren Vorgaben aus dem Massnahmenblatt D_03 sind entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden berücksichtigt. Die EG Interlaken hat nachvollziehbar aufgezeigt, dass für die Einzonung ein Bedarf besteht und weshalb sie auf den vorgesehenen Standort im Gefahrengebiet angewiesen sind (vorne E. 7.3 ff.). Die Lage der betroffenen Fläche in der blauen Gefahrenzone steht nach dem Gesagten einer Einzonung nicht entgegen.

9.

9.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, der Schutz von Verkehrs- und Lärmimmissionen der Nachbarschaft sei nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das neue Lagergebäude zur Reduktion von Verkehrsströmen beitragen solle; vielmehr würden die neuen Verkaufsangebote mehr Verkehr anziehen. Es sei offensichtlich, dass die Belastung der Nachbarschaft durch Schwerverkehr (Lastwagen und Traktoren) zunehmen werde (Beschwerde Rz. 18 und 20).

9.2 Das Grundstück der Beschwerdeführerin (Nr. 3 _____) liegt in der Landwirtschaftszone, dasjenige des Beschwerdeführers (Nr. 4 _____) in der Mischzone MA3. Beide Grundstücke sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Art. 211 Abs. 3 und Art. 241 GBR). Bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen gelten die in den Anhängen 3 ff. der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 8140.41) für die Empfindlichkeitsstufe III festgelegten Belastungsgrenzwerte (Art. 40 ff. LSV). Diese limitieren die Lärmimmissionen auf die Gebäude der Beschwerdeführenden bereits heute. Daran ändert die Einzonung nichts. Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass der Betrieb des Lagergebäudes zu Grenzwertüberschreitungen auf den Grundstücken der Beschwerdeführenden führt (Erläuterungsbericht Ziff. 5.5 S. 37). Den Interessen der Nachbarschaft wurde zudem entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden Rechnung getragen. Art. 4 Abs. 1 letzter Punkt und Art. 9 Abs. 5 UeV schreiben den Bau einer Lärmschutzwand vor; gemäss Überbauungsplan ist sie an der Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Nr. 8 _____ (Landi) und Nr. 9 _____ zu stellen (Überbauungsplan 1:500, Vorakten AGR 3B pag. 11). Damit trägt die Planung den Belangen des Lärmimmissionsschutzes ausreichend Rechnung (so auch Fachbericht Immissionsschutz vom 24.8.2017, Vorakten AGR 3B pag. 153).

9.3 Im Zuge der Erstellung der unbeheizten Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 9 _____ wurde eine Lärmschutzwand erstellt (ersichtlich aus der Baubewilligung vom 22.3.2024 für die Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 9 _____, Beilage 5 zur Beschwerde, act. 1C; auch ersichtlich im Geoportal des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.agi.dij.be.ch>). Auch inso-

fern wurde den Lärm- und Immissionsschutzinteressen der Nachbarschaft Rechnung getragen. Der Lärm- und Immissionsschutz steht nach dem Gesagten der Planung nicht entgegen.

10.

10.1 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Gemeinde bei ihrer Planungsentscheidung die aus Sicht der Beschwerdeführenden gegen eine Einzonung sprechenden Interessen, nämlich den Schutz des Kulturlands, die Problematik der Naturgefahren und den Hochwasserschutz, aber auch die Belastung der Nachbarschaft durch Verkehr und Lärm berücksichtigt hat. Sie hat bei der Erarbeitung der Planung (Änderungen Zonenplan und ÜO Nr. 12 «Landi») diese und auch die weiteren wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen ermittelt und beurteilt. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Gemeinde habe wesentliche Interessen nicht ermittelt (Beschwerde Rz. 20), ist ihre Beschwerde unbegründet.

10.2 Wie dargelegt (vorne E. 6), ist die Gewichtung der berücksichtigten Interessen weitgehend eine der Gemeinde obliegende Ermessensfrage und von den übergeordneten Instanzen grundsätzlich zu respektieren, falls angemessen und sachlich haltbar. Die Gemeinde hat die Gewichtung und Abwägung der ermittelten Interessen nachvollziehbar dargelegt und durfte ohne Rechtsverletzung zum Ergebnis kommen, dass die von den Beschwerdeführenden genannten entgegenstehenden Interessen die für die Planung sprechenden Interessen nicht zu überwiegen vermögen. Die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht unbegründet.

11.

Umstritten ist schliesslich der Abstand des geplanten Lagergebäudes mit den Verkehrs- und Manövriertflächen zur Landwirtschaftszone.

11.1 Aus dem Überbauungsplan der UeO Nr. 12 «Landi» ist ersichtlich, dass zwischen dem Baubereich im Sektor «Erweiterung» und der neuen, über das Grundstück Nr. 2_____ verlaufenden Grenze zur Landwirt-

schaftszone eine Grünfläche von 1 m Breite vorgesehen ist (Überbauungsplan 1:500, Vorakten AGR 3B pag. 11). Art. 4 Abs. 1 UeV schreibt vor, dass der Überbauungsplan die Lage und Abmessung der Grünflächen verbindlich regelt; die Grünfläche von 1 m Breite muss damit von einem Überbauungsprojekt eingehalten werden. Art. 9 Abs. 7 UeV hält weiter fest, dass die Grünfläche entlang der östlichen Begrenzung des Sektors «Erweiterung» so zu bewirtschaften ist, dass die Hochwasserschutzmassnahmen sichergestellt sind und eine optimale Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild erreicht wird. Der Bereich kann für Fundamente der Hochwasserschutzmassnahmen oder der angrenzenden Gebäude genutzt werden; Bauten und Anlagen oberhalb des massgebenden Terrains sind nicht zulässig.

11.2 Die Beschwerdeführenden machen geltend, Art. 3 UeV verweise auf das GBR, soweit die UeV nichts zu einer bestimmten Frage regle. In Anwendung von Art. A148 Anhang 1 GBR sei für Zonengrenzen der gleiche Abstand wie gegenüber nachbarlichem Grund einzuhalten; bei Arbeitszonen sei dies gemäss GBR ein Grenzabstand von 5 m. Dieser Abstand sei nicht eingehalten. Anders als die Parzellengrenzabstände könnten Zonengrenzabstände nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen abgeändert werden; der Überbauungsplan verstosse somit gegen das GBR und sei nicht genehmigungsfähig (Beschwerde Rz. 37 ff.).

11.3 Mit der umstrittenen Planung legt die Gemeinde im Sektor «Erweiterung» der ÜO Nr. 12 «Landi» einen «Baubereich für Hochbauten» fest. Zwischen dem Baubereich und der Grenze zur Landwirtschaftszone ist im Überbauungsplan ein Abstand von 1 m festgelegt, wo die erwähnte Grünfläche situiert ist. Baubereiche gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 96c Abs. 2 BauG). Selbst wenn das GBR Vorschriften zum Zonenabstand enthalten sollte, wie die Beschwerdeführenden meinen, kämen diese hier nicht zur Anwendung. Ohnehin legt das GBR für Gebäude in der Arbeitszone gegenüber der Landwirtschaftszone keinen Zonenabstand fest (Art. 212 Abs. 1 GBR, Fussnote *3). Auch aus Art. A148 GBR lässt sich nichts Derartiges ableiten. Die Bestimmung regelt nach der nicht zu beanstandenden und an Wortlaut und Systematik orientierten Auslegung der Gemeinde lediglich die Messweise (vgl. Anhang A1: «Definitionen und Messweisen»). Sie legt keinen Zonenabstand fest. Hingegen legt, wie dargelegt,

die Planung einen Zonenabstand zur Landwirtschaftszone fest. Die EG Interlaken hat im Erläuterungsbericht festgehalten, der Grünbereich von 1 m Breite diene der Realisierung der notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen und der Gestaltung des Übergangs zur Landwirtschaftszone (Erläuterungsbericht Ziff. 3.2.1 S. 22). Nachteilige Auswirkungen auf das Landwirtschaftsland sind bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten (anders als beispielsweise bei Wohnbauten; vgl. BGE 145 I 156 E. 6.4 f.; ferner BVR 2025 S. 14 E. 3.5). Die Bewirtschaftung des angrenzenden Landwirtschaftslands ist ohne Einschränkungen möglich (vgl. Beschwerdeantwort Ziff. 12 S. 3, act. 4), und der Einwand des ungenügenden Abstands ist unbegründet.

12.

Die Beschwerde erweist sich in allen Punkten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen (Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 VPRG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerin
- Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung
- Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.