



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

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

GAJ / SAS

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

EINSCHREIBEN
Gemeindeverwaltung Wileroltigen
Oberdorf 35A
3207 Wileroltigen

G.-Nr.: 2023.DIJ.1395

22. September 2023

Einwohnergemeinde Wileroltigen
Genehmigung der Revision der Ortsplanung
Anhörung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Revision der Ortsplanung stellen wir fest, dass die an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2022 beschlossene Vorlage nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

Problematisch erweisen sich folgende Inhalte:

1. Titel der Planung

Gemäss der Darstellung beider Zonenpläne und des Baureglements (GBR) werden alle Genehmigungsunterlagen neu erlassen und die alten Zonenpläne sowie das alte Baureglement aufgehoben. Somit handelt es sich vorliegend um eine Gesamtrevision der Ortsplanung, wobei die Planbeständigkeit neu ausgelöst wird.

Der Titel der Planung ist von «Teilrevision der Ortsplanung» zu «Revision der Ortsplanung» abzuändern.

2. Zonenplan «Baugebiet»

2.1 Vermassungen

Alle Festlegungen sind zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. Im Plan sind weder Vermassungen noch Georeferenzierungen zu erkennen. Diese sind bei sämtlichen Festlegungen nachzuholen.

2.2 Verbindliche Waldgrenze

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese verbindlichen Waldgrenzen sind in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Nutzungsplan einzutragen und durch dasselbe zu genehmigen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 338 grenzt die Nutzungszone an Waldareal. Im Fachbericht vom 21. November 2019 zur Vorprüfung machte das AWN die Gemeinde auf eine nötige Anpassung der amtlichen Vermessung aufmerksam. Der Verlauf der Waldgrenze ist im Zonenplan sowie in den weiteren Plänen nun korrekt dargestellt. Neu wurde die Bauzone ausgeweitet und grenzt nun direkt an Waldareal. Die nötige verbindliche Waldgrenze wurde jedoch auf der Parzellengrenze 338 / 565 wieder entfernt.

Die verbindliche Waldgrenze ist auf der Parzellengrenze 338 / 565 im Zonenplan «Baugebiet» einzutragen und in der Legende unter «Festsetzungen» als «Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen. Auf dem Zonenplan ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzubringen: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)».

Wir weisen darauf hin, dass jede Waldfeststellung zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen ist. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation muss zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

3. Zonenplan Gewässerräume, Landschaft und Naturgefahren

3.1 Verlauf der Grenze des Landschaftsschongebietes

Die Grenze des Landschaftsschongebietes östlich des Siedlungsgebietes in den Unterlagen zur ersten öffentlichen Auflage ist nicht deckungsgleich mit der entsprechenden Grenze im Genehmigungsexemplar:

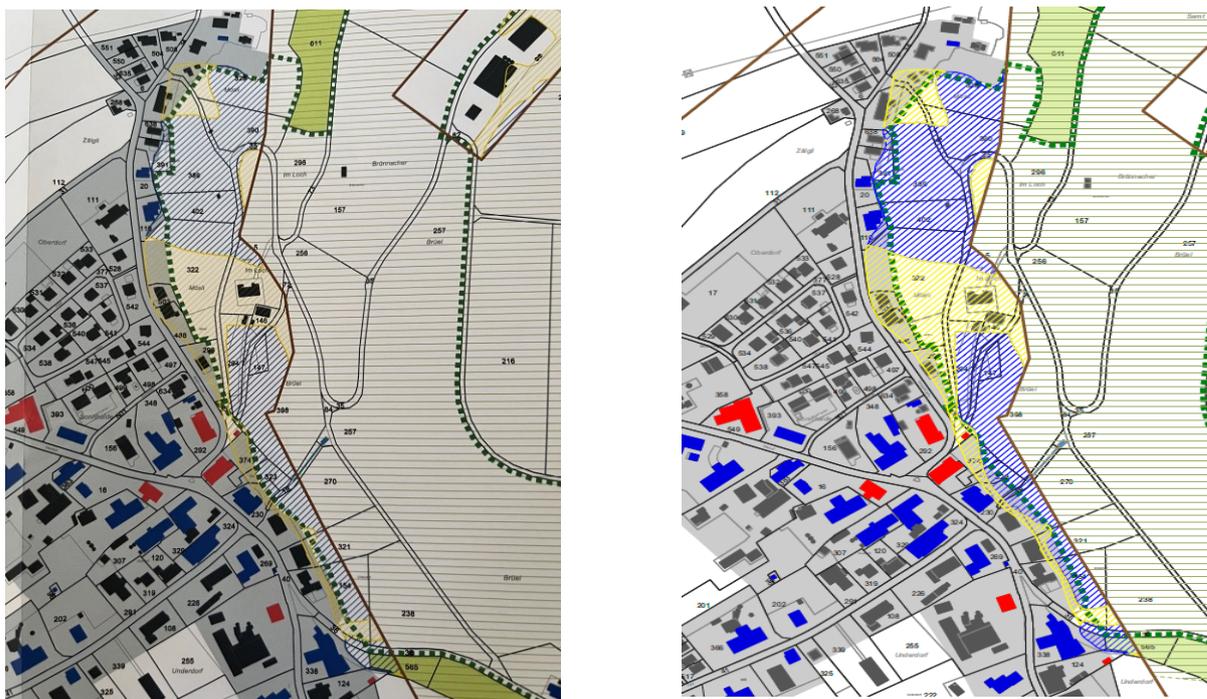


Abbildung 1: Vergleich des Landschaftsschongebietes (Links die 1. öff Auflage, rechts das Genehmigungsexemplar)

Das Auflage- und das Genehmigungsexemplar sind nicht deckungsgleich. Das rechtliche Gehör bzw. die Möglichkeit zur Einspracheerhebung durch die Betroffenen ist mittels erneuter öffentlicher Auflage nachzuholen.

3.2 Gewässerraum Giesse-Kanal

Im Rahmen der Vorprüfung wurde für den Steinibach und den Giesse-Kanal eine Verifizierung der Leitungsverläufe verlangt. Im Erläuterungsbericht (EB) wird festgehalten, dass die genaue Feststellung des Verlaufes im eingedolten Abschnitt des Giesse-Kanals schwierig und unverhältnismässig sei. Die ungefähre Lage der Leitung wurde anhand von Luftbildern (Lage von Schächten) und der Befragung von ortsansässigen Bauern im Zonenplan Gewässerräume, Landschaft und Naturgefahren eingezeichnet. Auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes entlang des eingedolten Abschnitts sei aber aufgrund der Ungenauigkeit verzichtet worden. Daraus sowie aus den auf Seite 14 des EB dargestellten Überlegungen ergibt sich hinsichtlich Gewässerräumen eine Zerstückelung des Giesse-Kanals: vor der Eindolung wird der Gewässerraum auf 14.5 m festgelegt, entlang der Eindolung wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, nach der Eindolung auf 11 m verschmälert, kurz vor dem Naturschutzgebiet «Oltigematt» wieder auf 14.5 m erhöht. In den Unterlagen fehlt eine Tabelle zur Nachvollziehbarkeit der angegebenen Werte.

Die Gerinnebreite eines Fliessgewässers nimmt im Regelfall in dessen Fliessverlauf zu, weshalb auch die Gewässerräume in der Regel im Fliessverlauf zunehmen. Da der Giesse-Kanal zudem eine mittlere Priorität in der kantonalen Revitalisierungsplanung aufweist (überwiegendes Interesse gemäss Art. 41a & 41b des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [GSchV]; SR 814.20) und keine nachvollziehbare Grundlage zur Überprüfung der nGSB zur Verfügung steht, ist für den Giesse-Kanal unterhalb der Eindolung und bis zum Eintritt in das Naturschutzgebiet «Oltigematt» ein Gewässerraum von 14.5 m, analog des direkt oberhalb der Eindolung liegenden Abschnitts, festzulegen. Auf die Festlegung eines Gewässerraumes im eingedolten Abschnitt des Giesse-Kanals kann aufgrund eines übergeordneten Interesses (mittlere Priorität kantonale Revitalisierungsplanung) und dessen Stellung als wichtiger ökologischer Vernetzungskorridor für u.a. gefährdete Tier- und Pflanzenarten nicht verzichtet werden. Zwischen Autobahn und Eintritt in das Naturschutzgebiet «Oltigematt» ist für den Giesse-Kanal ein Gewässerraum von 14.5 m festzulegen.

3.3 Vermassungen und Verlauf der Gewässerräume (Giesse-Kanal und Steibächli)

Giesse-Kanal

Der Abschnitt des Giesse-Kanals der entlang der Grenze mit der Gemeinde Ferenbalm verläuft wurde richtig eingetragen, zumal der Gewässerraum auf dem Gemeindegebiet von Ferenbalm als Hinweis aufgeführt wird. Der Teil des Gewässerraums im Gemeindegebiet von Wileroltigen wurde jedoch nicht vermasset. Wir bitten die Gemeinde diesen Teil des Gewässerraumes zu vermassen.

Steibächli

Momentan laufen die Arbeiten zur Kantonalen Überbauungsordnung (KUeO) «Transitplatz für Ausländische Fahrende-Wileroltigen». Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten wurde der genaue Verlauf des Steibächlis geprüft. Beim Vergleich des Zonenplans «Gewässerräume, Landschaft und Naturgefahren» mit dem Überbauungsplan der KUeO ist uns aufgefallen, dass die westliche Achse der zwei eingedolten Achsen des Steibächlis, welche durch den «Rastplatz Wileroltigen» fliessen, in beiden Plänen nicht den gleichen Verlauf aufweisen (siehe Abbildung 2):

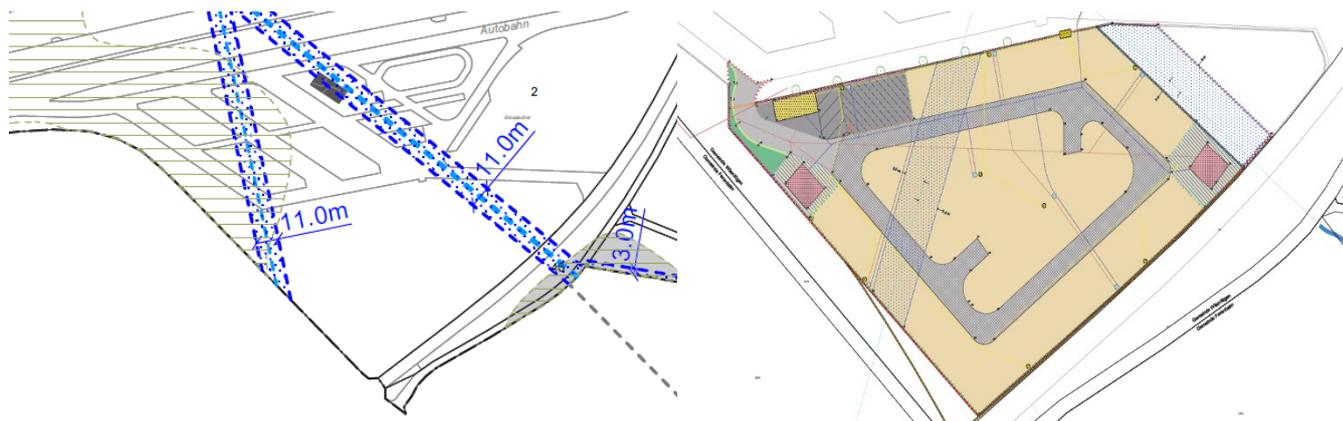


Abbildung 2: Verlauf des Steibächlis in den genannten Plänen (Links der Zonenplan und rechts der Überbauungsplan der KUEO)

Wir bitten die Gemeinde den Zonenplan so anzupassen, dass die aufgeführten Achsen des Steibächlis in beiden Plänen übereinstimmen.

Des Weiteren wurde der Gewässerraum des Steibächlis aufgrund der bestehenden Ufervegetation und eines diesbezüglich formulierten Genehmigungsvorbehaltes in Bereich nördlich der Autobahn erhöht. Bei den eingedolten Abschnitten wurde ein Gewässerraum von 11.0 m ausgeschieden. Beim offen fliessenden Abschnitt nördlich der Autobahn ist aber die Grösse des Gewässerraums nicht nachvollziehbar. Wir bitten die Gemeinde den Gewässerraum in diesem Abschnitt korrekt zu vermessen.

4. Baureglement

4.1 Mindestdichte

Im EB auf der Seite 11 wird erläutert, dass aufgrund des ISOS darauf verzichtet wird, Bestimmungen zur häuslicher Bodennutzung festzulegen. Somit wird darauf verzichtet eine Mindestdichte für die unüberbauten Bauzonen > 1'500 m² festzulegen.

Mit Vorprüfungsbericht 29. Oktober 2020 teilten wir der Gemeinde mit, dass bei einigen Parzellen (Nrn. 155, 201, 278, 322, 328 und 362) aufgrund ihrer exponierten Lage und Einfluss auf das äussere Ortsbild auf die Festlegung einer Mindestdichte verzichtet werden kann. Jedoch gibt es weitere unüberbaute Bauzonen die eine Fläche von > 1'500 m² aufweisen. Für diese sind Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und eine Mindestdichte festzulegen (BSIG Nr. 7/721.0/32.5; 1.2.2020). Der als Hilfestellung dienende Datensatz ist auf dem Geoportal zu finden: «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», «Grössere unüberbaute Bauzonen». Für folgende Parzellen oder Teilparzellen ist eine parzellenscharfe Interessenabwägung vorzunehmen und eine Mindestdichte zu prüfen: Parzellen Nrn. 17 (ZöN), 202, 337, 363, 375, 643 + 644 + nördlicher Teil der Parzelle Nr. 111.

Art. 5 Abs. 3 GBR ist ungenügend im Hinblick auf die häusliche Bodennutzung. Es ist im Artikel grundsätzlich eine Mindestdichte von 0.45 GFZo festzuhalten, von welcher mittels qualitätssichernden Verfahren abgewichen werden kann. Ein Minimum, auf welches abgewichen werden kann, muss aber ebenfalls im Artikel festgehalten werden.

4.2 Art. 4 Abs. 2 (1. Vollgeschoss / Dachgeschoss)

Die vorliegende Definition des ersten Vollgeschosses ist falsch. Wir bitten die Gemeinde diese Bestimmung ersatzlos aus dem GBR zu entfernen.

4.3 Art. 4 Abs. 2 (Abstand zur Landwirtschaftszone)

Vorliegend wird u.a. der Abstand zur Landwirtschaftszone geregelt. Für die aufgelisteten Parzellen wird eine Sonderregelung eingeführt. Bei diesen Parzellen soll der Abstand von 3.0 m zur Landwirtschaftszone nicht gelten, vorausgesetzt die angrenzende Landwirtschaftszone gehört denselben Grundeigentümern der jeweiligen aufgeführten Parzellen.

Diese Regelung ist nicht genehmigungsfähig, zumal sich die Eigentumsverhältnisse immer wieder ändern können. Die Regelung ist aus dem GBR zu entfernen.

4.4 Art. 5 (ZöN C «Schützenhaus / Scheibenstand»)

Gemäss dem Exemplar des GBR zur zweiten Vorprüfung sollten sich die Erweiterungen der Bauten nach den bestehenden $F_{h_{tr}}$ und $F_{h_{gi}}$ richten. Dieser Passus ist im Genehmigungsexemplar nicht mehr vorhanden. Neu wird der Zusatz « $F_{h_{tr}}$ 6.0 m» aufgeführt. Worauf sich diese traufseitige Fassadenhöhe bezieht ist nicht nachvollziehbar.

Wir bitten die Gemeinde die « $F_{h_{tr}}$ 6.0 m» nachvollziehbarer zu erläutern und allenfalls zu ergänzen.

4.5 Art. 15 Abs. 2 (Landschaftsschongebiete)

Das GBR führt unter Art. 15 Abs. 2 auf, dass Aufforstungen untersagt sind. Ein Aufforstungsverbot steht entgegen Art. 7 Abs. 1 WaG und Art. 8 Abs. 1 der Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV; SR 921.0) welches für Rodungen den Realersatz (Aufforstung) an qualitativ ähnlichen Standorten wie eine Rodung verbindlich festhält. Der entsprechende Wortlaut war Stand Vorprüfung noch nicht im GBR enthalten.

Die Passage in Art. 15 Abs. 2 GBR ist zu ändern in «Nicht zulässig sind insbesondere *freiwillige Aufforstungen* und Baumschulen». Alternativ kann das Wort «Aufforstungen» vollständig gelöscht werden.

4.6 Art. 17 und 18 (Historische Verkehrswege und Wanderwege)

In Art. 17 und 18 GBR werden grundeigentümerverbindliche Festlegungen zu einem behördenverbindlichen Richtplan (u.a. auch zu informativen Inhalten im Richtplan) getroffen. Die genannten Artikel sind somit in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Daher sind Art. 17 und 18 aus dem GBR zu entfernen oder in einer anderen Form darin zu integrieren.

Falls die Gemeinde gewisse Massnahmen festlegen will, dann sind diese in Form von behördenverbindlichen Massnahmenblättern zum Richtplan zu verfassen.

4.7 Art. 23 (Naturgefahren)

Der Artikel «Bauen in Gefahrengebieten» ist gemäss Musterbaureglement (MBR) zu übernehmen. In Art. 23 Abs. 2 GBR wird festgelegt, dass empfohlen wird, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde ist nicht in jedem Fall die Gemeinde, daher ist Abs. 2 entsprechend anzupassen. Wir bitten die Gemeinde ausserdem die Hinweisspalte aus dem MBR zu übernehmen.

Der fünfte Absatz wird hier fälschlicherweise als Abs. 4 aufgeführt. Die Nummerierung der Artikel und der entsprechenden Absätze hat fortlaufend zu erfolgen. Dies ist zu korrigieren.

In Abs. 4 erfolgt eine unvollständige Auflistung von Parzellen, für welche der ergänzende Absatz des GBR zum Meteorwasser gilt. Der Absatz hat für folgende Parzellen Gültigkeit: Nrn. 19, 32, 110, 154, 230, 270, 322, 323, 328, 338, 374, 391, 638. Des Weiteren betrifft diese Massnahme Gefahrengebiete durch Hangmuren und/oder permanente Rutschung. Der Absatz ist entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

5. Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Der Richtplan weist auf der östlichen Strasse auf der Parzelle Nr. 7 einen regionalen und kommunalen Veloweg aus. Dieser Weg ist im Sachplan «Veloverkehr» nicht enthalten. Der Weg führt durch Waldareal, die Strasse ist im Waldstrassenplan Nr. 37057 «Golaten-Wileroltigen» als Waldstrasse ausgeschieden. Die Festsetzung dieses Weges ist im EB nicht begründet. Die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin (Kanton, Bewirtschaftung durch Staatsforstbetrieb) liegt in den Unterlagen nicht vor.

Durch die Festlegung der Veloroute im Richtplan entsteht eine Behördenverbindlichkeit. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob Vorhaben / Massnahmen zur Einrichtung / zum Betrieb eines solchen Velowegs notwendig sind (z.B. Teerung, Beleuchtung usw.). Entsprechend kann nicht beurteilt werden, ob die Einrichtung der Erhaltung des Waldes oder der Erhaltung der Waldfunktionen zuwiderläuft und ob die Standortgebundenheit der Anlage gegeben ist. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Waldstrassen als Velorouten nicht geeignet sind, da sie in erster Linie der Waldbewirtschaftung dienen. Im Rahmen der Waldbewirtschaftung müssen Waldstrassen aus Sicherheitsgründen gesperrt werden, was mit dem Zweck einer Veloroute nur schwer vereinbar ist. Weiter entstehen Haftungsfragen zwischen Werkeigentümer und Grundeigentümer und eine Tangierung der Waldfunktionen durch Störung des Lebensraumes. Seitens AWN kann daher auf die Einrichtung eines Velowegs im genannten Bereich nicht eingetreten werden.

Der Veloweg auf der Parzelle Nr. 7 ist aus dem Richtplan zu entfernen. Alternativ kann festgehalten werden, dass abgesehen einer Markierung keine Vorhaben / Massnahmen zur Einrichtung des regionalen und kommunalen Veloweges erforderlich sind. Hierfür ist zusätzlich die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers einzuholen. Mit diesen Massnahmen wäre die Route aus waldrechtlicher Sicht bewilligungsfrei.

6. Allgemeines (nicht Gegenstand der Anhörung)

Fehler Gewässerraum Saane

Für die Saane ist gemäss EB ein durchgehender Gewässerraum ausgeschieden. Im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren hat sich beim Übertragen des Gewässerraumes jedoch ein Fehler eingeschlichen. In einem Teilabschnitt der Saane fehlt der Gewässerraum komplett (siehe Abbildung 3):

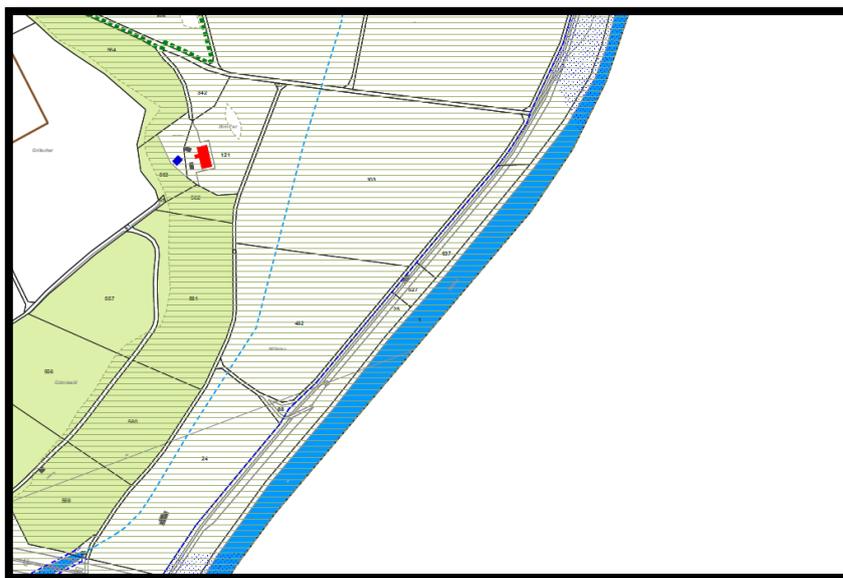


Abbildung 3: Gewässerraum der Saane

In der Abbildung 3 ist zu erkennen, dass im angezeigten Abschnitt der Saane südlich und nördlich der Gewässerraum (blaue punktiert) noch eingezeichnet ist, in der Mitte fehlt er jedoch komplett. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Fehler in den Genehmigungsunterlagen. Der Gewässerraum lag korrekt öffentlich auf. Wir bitten die Gemeinde diesen Fehler zu korrigieren.

7. Verfahren

Die eingereichte Planung ist im Sinne der obenstehenden Erwägungen zu überarbeiten. Die Überarbeitung kann im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 (inkl. Bekanntmachung des Beschlusses) BauV vorgenommen werden. Da von den vorzunehmenden Änderungen auch Bundesaufgaben betroffen sind, ist die zusätzliche Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern zwingend.

Im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BauG erlauben wir uns, Sie zu den in den Ziffern 1 bis 5 genannten Inhalten und zum geplanten Vorgehen anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche **schriftliche und begründete Antwort innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens**.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir Ihnen bereits im Voraus bestens. Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Noëlle Köchli, Rechtsanwältin
i.V. Stephanie Sauter, Rechtsanwältin

Beilagen:

- Stellungnahme AWN/Abteilung Naturgefahren vom 31. März 2023
- Fachbericht TBA/OIK II vom 21. April 2023
- Stellungnahme AWN/Abteilung Walderhaltung Region Mittelland vom 24. April 2023
- Fachbericht ADB vom 25. April 2023
- Fachbericht LANAT/ANF und FI vom 10. Mai 2023

Kopie per E-Mail zur Kenntnis an:

- Regierungsstatthalteramt Bern – Mittelland
- AGR-Intern: AEB, KON, ZID