Änderung Überbauungsordnung «Leuere»

Überbauungsvorschriften, Stand: Mitwirkung

Änderungen zur am 20.12.2018 genehmigten Version sind farblich gekennzeichnet:
~~rot durchgestrichen~~ = Streichung
blau = Ergänzung

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:2'000

Erläuterungsbericht

Änderung Zonenplan

November 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wichtrach, Stadelfeldstrasse 20, 3114 Wichtrach (Planungsbehörde),
Urs Ingold, Leuereweg 2, 3114 Wichtrach (Grundeigentümer)

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	04.11.2026	Exemplar für die Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 1
Art. 1 Planungszweck 1
Art. 2 Wirkungsbereich 1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 1
Art. 4 Inhalte des Überbauungsplans 1
B Nutzung, Bebauung und Aussenraum 2
Art. 5 Art der Nutzung 2
Art. 6 Bereich A Hochbauten 2
Art. 7 Bereich B Aussenanlagen 2
Art. 8 Bereich C Weiden 2
Art. 9 Bereiche D1–D3 ~~Polo-Spielfeld~~ Grasspringplatz, mobile Tribüne und Paddocks 3
Art. 10 Umzäunungen und Aussenbeleuchtung 3
Art. 11 Gestaltungsgrundsätze und Umgebungsgestaltung 4
Art. 12 Betriebs~~- und Spiel~~zeiten 5
C Umwelt 6
Art. 13 Düngung 6
Art. 14 Erhalt FFF 6
Art. 15 Bodenschutz 6
Art. 16 Bewässerung 6
~~Art. 17 Naturgefahren~~ 6
D Weitere Bestimmungen 6
Art. 18 Erschliessung 6
Art. 19 Rückbau 6
Art. 20 Rückzonung 7
Art. 21 Erdgashochdruckleitung 7
Art. 22 Vereinbarungen 7
Art. 23 Inkrafttreten 7
Genehmigungsvermerke Erlass 8
Genehmigungsvermerke Änderung 9

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Leuere» bezweckt:

- die Realisierung und den Betrieb der Reitsportanlage «Leuere»
- die ansprechende Gestaltung der Anlagen sowie deren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild
- die zweckmässige Erschliessung

Wirkungsbereich

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wichtrach~~, soweit nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen~~.

Inhalte des Überbauungsplans

Art. 4 Inhalte des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO-Perimeter)
- Lage und Abmessungen der verschiedenen Bereiche
- Bereich A: Hochbauten
- Bereiche B1 und B2: Aussenanlagen
- Bereich C: Weide~~n~~
- Bereiche D1 – D3: ~~Polo-Spielfeld~~ Grasspringplatz, mobile Tribüne und Paddocks
- Lage der Erschliessung für den motorisierten Verkehr

2 Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Lage der Erdgashochdruckleitung, GVM Strecke 241
- Ortsbildschutzgebiet
- Naturgefahren

B Nutzung, Bebauung und Aussenraum

Art der Nutzung

Art. 5 Art der Nutzung

1 Die vom Perimeter der Überbauungsordnung begrenzte Fläche dient der Realisierung einer Reitsportanlage.

2 Es dürfen nur die für die Pferdehaltung und den Betrieb der Reitsportanlage notwendigen Bauten und Anlagen erstellt werden.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Bereich A Hochbauten

Art. 6 Bereich A Hochbauten

1 Der Bereich A ist für die Erstellung einer Baute für Stallungen inkl. Nebenräumen für Sattelkammern, Garderoben, Toilettenanlage, Aufenthaltsraum und befestigter Vorplätze bestimmt.

2 Die maximalen Nutzungsmasse betragen:

- Fassadenhöhe traufseitig: 7 m
- Fassadenhöhe giebelseitig: 10 m
- Gebäudelänge: 35 m
- Grenzabstand: 4 m
- Gebäudeabstand: 4 m

Bereich B Aussenanlagen

Art. 7 Bereiche B1 und B2 Aussenanlagen

1 Der Bereich B1 dient ausschliesslich der Errichtung von Aussenanlagen wie Weiden, Reitplatz, Karussell, Paddocks und Umzäunungen ~~sowie der Erstellung einer Trainingsbahn~~.

2 Im Zeitraum vom 1. Oktober bis 30. April darf baubewilligungsfrei ein Zelt aufgestellt werden. Im Zelt ist eine Innenbeleuchtung sowie eine Beheizung zur Sicherstellung der Schneesicherheit gestattet.

3 Für das Zelt gelten folgende maximale Nutzungsmasse:

- Gebäudelänge: 50 m
- Gebäudebreite: 30 m
- Fassadenhöhe giebelseitig: 9 m

4 Die Lagerung des abgebauten Zelts ist ausschliesslich im Teilbereich B2 zulässig.

~~2~~ 4 Das Karussell (Freilaufführanlage) ist mit Ausnahme eines ~~Sonnenschutzes~~ Wetterschutzes unüberdacht auszugestalten. Die maximalen Nutzungsmasse für das Karussell betragen:

- Gesamthöhe: ~~4 m~~ 4.5 m
- Gebäudelänge-/breite: ~~25 m~~ 22 m

~~3~~ 5 Die Errichtung einer Bewässerungsanlage zur Verhinderung von übermässiger Staubentwicklung ist zulässig.

Bereich C Weide~~n~~

Art. 8 Bereich C Weide~~n~~

1 Der Bereich C ist für Weideflächen bestimmt.

2 Abgesehen der Errichtung einer permanenten Umzäunung und eines einfachen Weideunterstands als Witterungsschutz sind keine weiteren Bauten und Anlagen gestattet.

3 Der Weideunterstand weist eine maximale Grösse von 25 m² und eine zulässige Gesamthöhe von 4 m auf. Er ist zweiseitig offen und jederzeit leicht entfernbar.

Bereich D Polo-Spielfeld

Art. 9 Bereiche D1–D3 ~~Polo-Spielfeld~~ Grasspringplatz, mobile Tribüne und Paddocks

1 Der Bereich D1 ist für ~~ein Polo-Spielfeld und für Weiden~~ einen Grasspringplatz bestimmt.

2 ~~Es~~ Unter Vorbehalt der Bestimmungen in Abs. 3 und 4 sind nur ~~Bauten und~~ Anlagen gestattet, die in einem direkten Zusammenhang mit dem ~~Polo-Spielfeld~~ Grasspringplatz stehen, wie ~~Torpfosten,~~ Anbindemöglichkeiten, ~~sowie~~ Umzäunungen sowie Hindernisse der Reitanlage~~. Zur Verhinderung einer übermässigen Staubentwicklung ist eine Bewässerung zulässig (mobile Einrichtung ab Feldrand).~~

3 Während behördlich bewilligten Veranstaltungen darf im Bereich D2 eine mobile Tribüne aufgestellt werden. Sie darf frühestens drei Werktage vor der Veranstaltung aufgestellt werden und ist spätestens drei Werktage nach der Veranstaltung wieder zu entfernen.

4 Der Bereich D3 ist für die Anlage von Paddocks bestimmt. Bodenverändernde Massnahmen sind nicht zulässig.

~~3~~ 5 Der Bau von über Abs. 2 und 3 hinausgehenden festen Bauten und Anlagen (wie z.B. festen Tribünen oder Beleuchtungsanlagen die über die Bestimmungen in Art. 10 Abs. 2 hinausgehen, etc.) ist unzulässig.

Umzäunungen und Aussenbeleuchtung

Art. 10 Umzäunungen und Aussenbeleuchtung

1 Die maximale Gesamthöhe der gemäss Art. 7 bis Art. 9 in den Bereichen B und C bis D zulässigen Umzäunungen beträgt ~~1.5 m~~ 1.6 m. Die Umzäunungen unauffällig auszugestalten (Materialisierung, Farbgebung).

2 Auf der gesamten Anlage sind fest installierte sowie mobile Aussenbeleuchtungsanlagen unzulässig. Es gelten folgende Ausnahmen:

a. In den Bereichen B1, B2 und D3 dürfen gegen den Boden gerichtete Leuchten an der Umzäunung angebracht oder darin integriert werden. Die Beleuchtungsanlagen dürfen einschliesslich ihrer Halterungen die Umzäunung in der Höhe nicht überragen und ausschliesslich während der Betriebszeiten gemäss Art. 12 betrieben werden.
b. Für behördlich bewilligte Veranstaltungen dürfen auf der gesamten Anlage vorübergehend mobile Beleuchtungsanlagen angebracht werden. Sie dürfen ausschliesslich während der bewilligten Veranstaltungen und innerhalb der Betriebszeiten gemäss Art. 12 betrieben werden. Die mobilen Beleuchtungsanlagen dürfen frühestens drei Werktage vor der Veranstaltung aufgestellt werden und sind spätestens drei Werktage nach der Veranstaltung wieder zu entfernen.

Baugestaltung

Art. 11 Gestaltungsgrundsätze und Umgebungsgestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt und die schützens- und erhaltenswerten Objekte sowie ihre Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im Einzelnen sind folgende Kriterien zu beachten:

a. Stellung und Ausrichtung der Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten und Anlagen sind hierbei massgebend.
b. Form und Proportionen der Baukörper.
c. Materialisierung und Farben der Bauten und Anlagen.

Umgebungsgestaltung

2 Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild ergibt und die Wirkung von Wohnstock und Nebengebäuden nicht geschmälert wird. Insbesondere gilt:

a. Terrainveränderungen in den Bereichen A und B sind, sofern unumgänglich, mit äusserster Rücksichtnahme auf den natürlichen Terrainverlauf auszugestalten. In den Bereichen C und D sind keine Terrainveränderungen gestattet.
b. Für Umzäunungen sind unauffällige Materialien und Farben zu verwenden.
c. Im Bereich B müssen für den Bodenaufbau der Reitanlagen natürliche Materialien wie z.B. Sand und Kies verwendet werden; unzulässig ist insbesondere der Einbau von sämtlichen künstlichen Recyclingmaterialien (Schaumstoff- oder Kunststoffteile, Glassand usw.).
d. Die bestehende standortheimische Bepflanzung ist zu erhalten, allenfalls zu ersetzen.
e. Der Übergang in die offene Landschaft ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzen zu strukturieren.

Betriebs~~= und Spiel~~zeiten

Art. 12 Betriebs~~= und Spiel~~zeiten

1 Die maximal zulässigen Betriebs~~= und Spiel~~zeiten betragen:

Betriebsart	Werktage	Sonn- und Feiertage
– Freilauf der Pferde auf der Weide (Bereich C)	~~06:00~~ 04:00 – 22:00 Uhr	~~07:00~~ 04:00 – 22:00 Uhr
– Bewegen und Ausbilden der Pferde in den Bereichen A, B und D (z. B. Reitplatz, Trainingsbahn und ~~Polo-Spielfeld~~ Grasspringplatz)	06:00 – ~~20:00 Uhr~~ 22:00 Uhr	07:00 – 20:00 Uhr
– Zutritt und Nutzung der Anlage für externe Personen	06:00 – 22:00 Uhr	07:00 – 20.00 Uhr
~~– Polo-Spielbetrieb (Bereich D) max. 2 ½ Stunden/Tag~~	~~08:00 – 20:00 Uhr~~	~~09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 20:00 Uhr~~
~~– Klein- und Trainingsturniere: max. acht Veranstaltungstage pro Jahr~~	~~08:00 – 20:00 Uhr~~ ~~Die Beschallung und der Festbetrieb an Klein- und Trainingsturnieren sind nicht zulässig. Der Betrieb von Imbissständen ist möglich.~~	~~09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 20:00 Uhr~~

~~2 Für die Durchführung von Turnieren und Veranstaltungen (z. B. Grossanlässe) ist zwingend eine Bewilligung (Festbetrieb) bei der Gemeinde einzuholen.~~

C Umwelt

Düngung

Art. 13 Düngung

1 Der Einsatz von Düngemitteln darf die für Landwirtschaftsflächen üblichen Düngergaben nicht übersteigen.

Erhalt FFF

Art. 14 Erhalt FFF

1 In den Bereichen C und D dürfen keine bodenverändernden Massnahmen vorgenommen werden.

2 Beim Bau der Anlagen und bei Terrainveränderungen im Bereich B sowie der Rückführung der Bereiche B, C und D in vollwertige Fruchtfolgeflächen ist zwingend eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen.

Bodenschutz

Art. 15 Bodenschutz

1 ~~Das Polo-Spielfeld~~ Der Grasspringplatz im Bereich D darf nur bei genügend abgetrocknetem Boden genutzt werden. Bei extremen Niederschlägen am Tag der Nutzung oder bis zu zwei Tage vorher darf ~~das Spielfeld~~ der Grasspringplatz nicht benutzt werden.

Bewässerung

Art. 16 Bewässerung

Zur Verhinderung von übermässiger Staubentwicklung ~~sind die Bereiche B und D~~ ist der Bereich B bei Trockenheit ausreichend zu bewässern.

~~Naturgefahren~~

~~Art. 17 Naturgefahren~~

[aufgehoben]

~~Der westliche Teil des Bereiches D liegt gemäss Zonenplan Landschaft der Gemeinde Wichtrach in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Die entsprechenden Flächen sind im Überbauungsplan als Hinweis eingezeichnet.~~

D Weitere Bestimmungen

Erschliessung

Art. 18 Erschliessung

Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung ausschliesslich über den Leuereweg.

Rückbau

Art. 19 Rückbau

1 Die für den Reitsport bewilligten Anlagen in den Bereichen B, C und D müssen nach Aufgabe der pferdesportlichen Nutzung innerhalb von 2 Jahren vollständig zurückgebaut werden. Der ursprüngliche Zustand des Geländes sowie die ursprüngliche Bodenqualität sind wiederherzustellen. Der Rückbau ist baubewilligungspflichtig.

2 Bei der Wiederherstellung der Bereiche B, C und D ist zu prüfen, ob der Boden tiefgelockert werden muss. Zudem ist eine entsprechende Folgebewirtschaftung vorzusehen. Die Bestimmungen in Art. 14 Abs. 2 gelten sinngemäss.

3 Für die Sicherstellung der Kosten für den Rückbau ist vor ~~Erteilung der Baubewilligung~~ Eintritt der Rechtskraft der geänderten UeO zu Gunsten der Gemeinde ein Grundpfandrecht zu errichten.

Rückzonung

Art. 20 Rückzonung

~~1 Im Falle einer Einstellung des Polosports sind die Bereiche C und D im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.~~

~~2~~ 1 Wenn die pferdesportliche Nutzung ~~ganz~~ aufgegeben bzw. auf dem Betrieb keine Pferde mehr gehalten werden ~~oder wenn das Vorhaben nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Überbauungsordnung realisiert wird~~, ~~ist~~ fällt das der UeO zugewiesene Gebiet ~~im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen~~ mit Beschluss des Gemeinderates entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Ausgenommen hiervon ist der Bereich A, welcher in eine ~~Bestandeszone~~ Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont werden kann. Gleichzeitig mit dem Beschluss des Gemeinderats wird auch die Überbauungsordnung aufgehoben.

2 Stellt der Gemeinderat fest, dass die Voraussetzung nach Abs. 1 erfüllt ist, leitet er das Verfahren ein.

Erdgashochdruckleitung

Art. 21 Erdgashochdruckleitung

Im Überbauungsplan ist die ungefähre Lage der Erdgashochdruckleitung Strecke 241 des Gasverbunds Mittelland AG als Hinweis eingetragen. Das von der Gasleitung ausgehende Risiko ist bei der Beurteilung der Baugesuche zu berücksichtigen.

Vereinbarungen

Art. 22 Vereinbarungen

Soweit nicht bereits ~~im Planungsvertrag~~ in den Planungsverträgen vom 11. Juli 2013 respektive vom 14.01.2025 festgelegt, sind sämtliche privatrechtlichen Aspekte im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 23 Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke Erlass

Mitwirkung vom	8. Mai bis 6. Juni 2014
Vorprüfung vom	19. Januar 2015
2. Vorprüfung vom	20. Mai 2016
3. Vorprüfung vom	3. November 2016
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	16. Februar 2017 und 23. Februar 2017
Öffentliche Auflage vom	16. Februar bis 20. März 2017
Einspracheverhandlungen am	9. Mai und 17. Mai 2017
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am	**24. April 2017**
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	**8. Juni 2017**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident .....

Der Sekretär .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, den 18. April 2018

Die Gemeindeschreiberin .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Dez. 2018

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Genehmigungsvermerke Änderung

Öffentliche Mitwirkung	vom	19.11.2026 bis 21.12.2026
Kantonale Vorprüfung	vom	.....
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	.....
Öffentliche Auflage	vom	..... bis .....
Einspracheverhandlungen	am	.....
Erledigte Einsprachen		..... (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen		..... (Anzahl)
Rechtsverwahrungen		..... (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.....
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	.....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Bruno Riem .....

Der Geschäftsleiter: Andreas Stucki .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Wichtrach, den .....

Der Geschäftsleiter: Andreas Stucki .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....