



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

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

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

G.-Nr.: 2024.DIJ.12636

18.06.2025

Wichtrach; Ortsplanungsrevision, Vorprüfung **Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Juni 2024 ist bei uns die Ortsplanungsrevision (OPR) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement vom 27. Mai 2024
- Zonenplan Siedlung, 1:5'000 vom 27. Mai 2024
- Zonenplan Landschaft, 1:5'000 vom 27. Mai 2024
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr vom 27. Mai 2024
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 27. Mai 2024
- Inventarplan, 1:5'000 vom 27. Mai 2024
- Mitwirkungsbericht vom 27. Mai 2024
- Strategiepapier vom 18. September 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 8. August 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Energie, Bericht vom 6. August 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Bericht vom 31. Juli 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Bericht vom 16. Juli 2024
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Bericht vom 9. August 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert mit Fischereiinspektorat (FI), Bericht vom 8. August 2024
- LANAT, Jagdinspektorat (JI), Bericht vom 13. November 2024
- Archäologischer Dienst (AD), Bericht vom 6. August 2024
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Bericht vom 30. Juli 2024
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Bericht vom 30. Juli 2024
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), Bericht vom 9. August 2024
- Amt für Wirtschaft (AWI), E-Mail vom 9. August 2024
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Bericht vom 31. Oktober 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Bericht vom 23. September 2024

- SBB, Bericht vom 25. Juli 2024
- Procap Schweiz, E-Mail vom 11. Juli 2024
- BKW, E-Mail vom 25. Juli 2024
- Kantonales Laboratorium (KL), Bericht vom 18. Juli 2024
- LANAT, Fachstelle Boden, E-Mail vom 11. Juli 2024
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Bericht vom 27. August 2024

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

Die heute rechtsgültige Ortsplanung wurde am 18. August 2010 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither gab es mehrere spezifische Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung. Die Gemeinde Wichtrach hat entschieden ihre Ortsplanung zu überarbeiten, die auf die Anliegen und Entwicklungsabsichten für die nächsten 15 Jahre abzielt. Die Verhältnisse haben sich seit der letzten Revision erheblich geändert und die Ortsplanung ist an das geänderte, übergeordnete Recht anzupassen.

Im Rahmen der OPR hat sich die Gemeinde Wichtrach u.a. mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) auseinandergesetzt. Im Vorfeld hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung und den räumlichen und zeitlichen Entwicklungsabsichten formuliert und ein Strategiepapier erarbeitet. Dieses bildet das Leitbild und eine wichtige Grundlage für die vorliegende OPR.

Die Bevölkerung konnte vom 30. Oktober 2023 bis 1. Dezember 2023 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Zudem wurde am 07. November 2023 ein Informationsanlass über die Revisionsarbeiten durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) liegt mit Datum vom 27. Mai 2024 vor.

Die Themen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV), «Gewässerräume» und «Naturgefahren» waren separate Teilrevisionen, welche der OPR vorgezogen wurden und genehmigt sind.

Unser Bericht umfasst viele Hinweise, Empfehlungen oder Vorbehalte formeller Natur, welche jedoch die Planung nicht in Frage stellen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der OPR zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 SEin

Gemäss Hauptziel A des kantonalen Richtplans soll der Boden haushälterisch genutzt und die Siedlungsentwicklung konzentriert und nach innen gelenkt werden. Das Potential zur massvollen Nachverdichtung und zur Sanierung von bereits überbauten Gebieten muss unter Einhaltung einer hohen Siedlungsqualität ausgeschöpft werden. Gemäss Massnahme A_07 (Siedlungsentwicklung nach innen fördern) des kantonalen Richtplans ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten Einfluss haben, SEin von der Gemeinde prioritär zu behandeln. **H**

Grundlage für die vorliegende OPR bildet das erwähnte Strategiepapier der Gemeinde in Kap. 2. Der Fokus der OPR liegt u.a. auf der SEin. Demnach werden nicht primär neue Einzonungen, sondern eine Optimierung der Nutzung der bestehenden Bauzonen, insb. der bestehenden Bauzonenreserven angestrebt. Der zur Verfügung stehende tatsächliche Wohnbaulandbedarf (WBB) basierend auf dem kantonalen Richtplan soll teilweise beansprucht werden. Auch weitere Ziele wie der Schutz und Erhalt der wertvollen Natur- und Lebensräume oder die Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energie wird angestrebt. Zusammen mit dem untersuchten und in die Ortsplanung überführten Innenentwicklungspotenzial entspricht die Planung den Anforderungen des kantonalen Richtplans zur Förderung der SEin. **H**

4. Siedlung

4.1 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Gemäss Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 BauV) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen.

Zur Erhebung der unüberbauten Bauzonenreserven stellt der Kanton ein Web-GIS-Tool zur Verfügung. Die Erhebung ist gemäss der Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen» vom Januar 2018 und dem «technischen Leitfaden» zu den unüberbauten Bauzonen vom Januar 2018 durchzuführen. Die so erhobenen und vom AGR geprüften Bauzonenreserven sind die rechnerische Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A_01 des kantonalen Richtplans 2030.

Wir haben die von der Gemeinde eingereichte Ersterhebung der unüberbauten Bauzonenreserven überprüft. Viele unüberbaute Flächen konnten wir «akzeptieren». Für diese besteht aus unserer Sicht kein Bearbeitungsbedarf mehr. Ein paar wenige Parzellen konnten wir noch nicht akzeptieren. **GV**
Die Erläuterungen finden Sie unter «Bemerkung AGR» beim Editieren der jeweiligen Parzelle in der Web-GIS-Karte. Unsere Prüfungsergebnisse sind zudem in den beiliegenden Listen ersichtlich. **H**

Folgende Parzellen(-teile) müssen zudem überprüft und ggf. erhoben werden:

- 935 Oberwichtrach
- 251 Oberwichtrach
- 36 Oberwichtrach
- 1229 Oberwichtrach
- 520 Oberwichtrach
- 12 Oberwichtrach
- 929 Niederwichtrach
- 726 + 511 Niederwichtrach

Die genannten fehlenden Parzellen und Teilparzellen sind zu überprüfen und im Web-GIS-Tool nachzutragen. Bei Nichtaufnahme ist dies zu begründen. **GV**

Darüber hinaus wurden die in der OPR geplanten Änderungen (Einzonungen / Auszonungen / Umzonungen von unüberbauten Parzellen) jedoch nicht erfasst. Diese sind ebenfalls zu erheben. **GV**

Bitte überarbeiten Sie die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Web-GIS-Karte und führen Sie bei den von Ihnen überarbeiteten Parzellen und Parzellenteilen das Bearbeitungsdatum nach. Anschliessend ist die Überarbeitung bitte erneut bei uns einzugeben oder im Rahmen der Genehmigung, damit wir die restlichen Flächen entsprechend prüfen können. Erst dann ergibt sich ein umfassender Überblick über die unüberbauten Bauzonen der Gemeinde Wichtrach. **GV**

4.2 Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs

Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Datenstand 1. September 2024) folgend, verfügt die Gemeinde Wichtrach über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 7.5 ha. Zur Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) abzuziehen. **H**

Die Angaben zum Wohnbaulandbedarf sind nach der erneuten Überprüfung der unüberbauten Bauzonenreserven in den Unterlagen zu aktualisieren. **H**

4.3 Haushälterische Bodennutzung

Bei den unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist im Einzelfall aufzuzeigen, wie den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), entsprochen wird.

Als Hilfestellung für die Planungsbehörden stellt das AGR neu im Geoprodukt «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)» einen Datensatz zur Verfügung, welcher auf grössere unüberbaute Bauzonen (grösser 1500 m²) hinweist. Im Rahmen von Planerlassverfahren sind wenigstens auf diesen grösseren unüberbauten Bauzonen Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch SEin entsprochen wird.

Im Erläuterungsbericht u.a. Kap. 3.10 wird der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung und deren Sicherstellung aufgezeigt, was begrüsst wird. Nachstehend äussern wir uns nur zu Massnahmen, wo wir Anmerkungen haben:

4.3.1 Wohnzonen

Bei der Festlegung von Mindestdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) sind die im Massnahmenblatt A_01 (für Ein- und Umzonungen nach Raumtyp) aufgeführten minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) - im Sinn von Zielwerten - heranzuziehen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von den Zielwerten abgewichen werden. **H**

Zum Beispiel fehlt bei folgenden Parzellen Nrn. die Umsetzung einer Mindestdichte und der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung: Parzelle Nrn. 1093 + 1092 Oberwichtlach, Parzelle Nr. 304 Oberwichtlach, Parzelle Nr. 935 Oberwichtlach, Teilparzellen Nr. 39 + 1132 Oberwichtlach. Das gesamte Gemeindegebiet ist auf entsprechende grössere unüberbauten Parzellen zu überprüfen und die Festlegung von Mindestdichten und der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung darzulegen und umzusetzen. **GV**

4.3.2 Arbeitszonen

Bei Arbeitszonen ist die analoge Anwendung von minimalen GFZo in der Regel nicht zielführend. Hier bietet sich stattdessen die Überbauungsziffer, in der Regel mindestens 50%, an. Alternativ kann auch mittels einer minimalen Höhe, einer Baumassenziffer oder einer Grünflächenziffer der Nachweis der haushälterischen Bodennutzung erbracht werden (vgl. auch A_05 des kantonalen Richtplans). **H**

4.3.3 Übrige Bauzonen

Je nach Art der Zone und Nutzung der übrigen Bauzonen ist ebenfalls eine Mindestdichte festzulegen. Entsprechen Zonen der Nutzung einer WMK oder Arbeitszone, sind für diese Zonen dieselben Dichten wie bei Wohnzonen oder Arbeitszonen festzulegen. Gegebenenfalls ist die Ausscheidung von Sektoren je nach Nutzung möglich (z.B. ZöN Schule: Sektor Hartplatz/Rasenfeld ohne Dichte; Sektor Gebäude mit Schul- und Lehrerzimmern analog der Wohnzone: GFZo).

Eine quantitative Festlegung einer Mindestdichte ist zu priorisieren. Qualitative Festsetzungen von Mindestdichten (z. B. haushälterische Nutzung des Bodens durch eine mehrgeschossige Bauweise und die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen) sind nur mit entsprechender Herleitung im Bericht nach Art. 47 RPV und Einhaltung des relevanten Wertes (gemäss kantonalen Richtplanung) möglich. Somit ist darzulegen, dass die vorgegebenen Zielwerte (quantitative Mindestvorgaben je nach Nutzung) auch mit einer qualitativen Festlegung eingehalten werden können und ein Äquivalent zu den quantitativen Vorgaben darstellen (Mindestdichten gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans für Nutzungen analog WMK oder eine Überbauungsziffer von 0.5 für Nutzungen analog Arbeitszonen). **H**

Zum Beispiel fehlt bei folgenden ZöNs die Umsetzung einer Mindestdichte und der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung: ZöN A, ZöN C, ZöN E, ZöN F, ZöN G, ZSF. Das gesamte Gemeindegebiet ist auf entsprechende grössere unüberbauten Parzellen von übrigen Bauzonen zu überprüfen und die Festlegung von Mindestdichten und der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung ist darzulegen und umzusetzen. **GV**

4.4 Ein-, Um- und Aufzonungen

Im Kapitel 3 des Erläuterungsberichts werden die Zonenplanänderungen dargelegt. Unsere Beurteilung erfolgt gemäss Abfolge im Erläuterungsbericht. Gemäss diesem, Seite 46, Tabelle 28, sollen durch Einzonungen 12604 m² resp. rund 1.26 ha FFF beansprucht werden. Der Flächenumfang der einzelnen Einzonungsflächen ist jeweils nicht aufgeführt.

4.4.1 Kulturland, Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Umgang mit Kulturland und mit FFF ist im Kanton Bern seit dem 1. April 2017 im BauG resp. in der Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) geregelt. Zur Umsetzung steht ferner die Arbeitshilfe „Umgang mit Kulturland“ des AGR zur Verfügung. Das Kulturland ist insgesamt zu schonen und insbesondere die

Fruchtfolgeflächen sind in ihrem Bestand zu schützen. Auch eine geringfügige Beanspruchung von Kulturland und FFF (< 300 m²) setzt in jedem Fall eine vollständige und umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus (Standortnachweis). Wird mehr als 300 m² Kulturland oder FFF beansprucht sind weitere Voraussetzungen und Kriterien zu erfüllen (z.B. Mindestdichte) (vgl. «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Art. 8a und 8b Baugesetz und kantonaler Richtplan»).

GV

4.4.2 Einzonungen weitgehend überbauter Grundstücke

Als überbaut gelten alle befestigten und bewilligten Flächen zuzüglich dem kleinen Grenzabstand. Darüber hinaus wird Wohnbaulandbedarf (WBB) beansprucht. Unter gewissen Voraussetzungen kann zudem auf einer Seite der grosse Grenzabstand für den Umschwung (Anlagen wie Gärten, Aussensitzplätze etc.) eingezont werden, sofern es sich um eine rechtmässig bewilligte Anlage handelt. Vorliegend werden Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für alle überbauten Parzellen ist zudem für die jeweilige Baute noch eine Baubewilligung nachzureichen, damit kein WBB beansprucht wird. Auch für Einzonungen, welche nachfolgend nicht aufgeführt sind. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 185:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 261:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). Zudem wäre nicht die ganze Fläche als weitgehend überbaut anzusehen und es wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 334:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 364:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Unter gewissen Voraussetzungen kann zudem auf einer Seite der grosse Grenzabstand für den Umschwung, Anlagen wie Gärten, Aussensitzplätze etc. eingezont werden, sofern es sich um eine rechtmässig bewilligte Anlage handelt. **H**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 422:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Zudem betrifft die unüberbaute Fläche Kulturland. Es sind die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nachvollziehbar darzulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 437:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). Zudem wäre nicht die ganze Fläche als weitgehend überbaut anzusehen und es ist Kulturland betroffen (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1). **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 454:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Zudem betrifft die unüberbaute Fläche Kulturland. Es sind die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nachvollziehbar darzulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 743:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 820:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). Zudem ist das gelbe und blaue Gefahrengelände betroffen. Es ist ein Objektschutzgutachten nötig, welches aufzeigt, wie der Schutz gegen die massgebenden Naturgefahren gewährleistet werden kann und gestützt darauf sind Massnahmen im BauR aufzunehmen. Zudem wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 941:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). Zudem wäre nicht die ganze Fläche als weitgehend überbaut anzusehen und es ist Kulturland betroffen (vgl. Ausführungen in Kap. 4.3.1). **GV**

Oberwichtlach, Parzelle Nr. 1165:

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Betrieb). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Niederwichtlach Parzelle Nr. 998:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Zudem ist keine ÖV-Erschliessungsgüteklasse vorhanden. Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Zudem betrifft die unüberbaute Fläche Kulturland. Es sind die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nachvollziehbar dazulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1. **GV**

Die Parzelle liegt in keiner ÖV-Erschliessungsgüteklasse. Das AÖV weist daraufhin, dass auf die Einzonung daher verzichtet werden sollte. **H**

Niederwichtlach Parzelle Nr. 1017:

Es wird kein WBB beansprucht. Die unüberbaute Fläche betrifft jedoch teilweise FFF. Es sind noch die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF nachvollziehbar darzulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1 **GV**

Die Parzelle liegt in keiner ÖV-Erschliessungsgüteklasse. Das AÖV weist daraufhin, dass auf die Einzonung daher verzichtet werden sollte. **H**

Niederwichtlach Parzelle Nr. 1034:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Zudem betrifft die unüberbaute Fläche Kulturland. Es sind die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nachvollziehbar darzulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1. **GV**

Niederwichtlach 1066:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). **GV**

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Zudem betrifft die unüberbaute Fläche Kulturland. Es sind die Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nachvollziehbar darzulegen. Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.1. **GV**

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Gasleitung). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Niederwichtlach Parzelle Nr. 1316:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). **GV**

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Gasleitung). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

4.4.3 Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone

Oberwichtlach Parzelle Nr. 303:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 381:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Oberwichtlach Parzellen Nrn. 942, 282, 436, 140:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). Zudem wären nicht die ganzen Flächen als weitgehend überbaut anzusehen. **GV**

Oberwichtlach Parzellen Nrn. 230, 548, 1200:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

Für den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 230 braucht es eine rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit sowie eine Mindestdichte. **GV**

Niederwichtlach 1023:

Es werden auch unüberbaute Flächen über dem kleinen Grenzabstand eingezont. Für diese Bereiche wird WBB geltend gemacht. Die Flächenangaben sind im Erläuterungsbericht festzuhalten. Bei der Beanspruchung von WBB sind zudem die Anforderungen vom Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu erfüllen und nachzuweisen. Werden unüberbaute Flächen von mehr als 300 m² eingezont sind zudem höhere Anforderungen zu erfüllen und nachzuweisen (Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte). Ansonsten ist die einzuzonende Fläche zu reduzieren. **GV**

4.4.4 Umzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone

Niederwichtlach Parzelle Nr. 1042:

Im Erläuterungsbericht fehlen Ausführungen zu den Voraussetzungen einer Bestandes- resp. Weilerzone. Die Parzellen 1329, 1328, 1172, 1053, 1016 und ein Teil von 1298 bilden bereits eine Bestandeszone. Die Parzelle 1042 schliesst an diese bereits bestehende Bestandeszone an. Die Parzelle grenzt an die Bauzone, folglich kann die Parzelle nicht in eine Weiler- resp. Bestandeszone überführt werden. **GV**

Unabhängig von der Bezeichnung der Zone (Weilerzone / Erhaltungszone / Bestandeszone) haben Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone die Kriterien einer Weilerzone zu erfüllen. **H**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 78:

Vorliegend soll nur ein Teil der Parzelle Nr. 78 in die Bestandeszone umgezont werden. Da es sich um ein einzelnes Gebäude handelt, ist die Umzonung in die Bestandeszone nicht möglich. **GV**

Unabhängig von der Bezeichnung der Zone (Weilerzone / Erhaltungszone / Bestandeszone) haben Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone die Kriterien einer Weilerzone zu erfüllen. **H**

4.4.5 Weitere Einzonungen

Oberwichtlach Parzelle Nr. 334:

Zur Einzonung fehlen Ausführungen zum Lärm. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Eisenbahnlinie). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 495:

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 743:

Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 743 in die Wohn- und Arbeitszone 2 werden ca. 1975.2 m² FFF beansprucht.

FFF können nur beansprucht werden, wenn gewisse Voraussetzungen und Kriterien erfüllt werden (vgl. auch Kap. 4.3.1). Im Erläuterungsbericht wird kurz auf die Prüfung von Standortalternativen eingegangen und impliziert ein wenig das wichtige kantonale Ziel. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF werden unsystematisch kurz erwähnt. Die Kriterien für die Beanspruchung von FFF gemäss AHOP «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Art. 8a und 8b Baugesetz und kantonaler Richtplan» wie z.B. der Standortweis sind strukturiert, ausführlich und nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzulegen. **GV**

Es handelt sich nicht um geringe Beanspruchungen von weniger als 300 m² FFF. Demzufolge ist u.a. ein wichtiges kantonales Ziel darzulegen. Dies könnte gemäss Art. 11f Abs. 1, Bst. d BauV als Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen. Im Erläuterungsbericht wird nicht explizit auf das wichtige kantonale Ziel der Einzonung eingegangen. Das wichtige kantonale Ziel ist vorliegend noch nicht erbracht. **GV**

Zudem besteht eine Kompensationspflicht für die beanspruchte FFF. Es wird keine Kompensationsfläche vorgeschlagen. Die entsprechenden Kompensationsflächen sind gemäss den Vorgaben im Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (vgl. Homepage AGR) zu beantragen. **GV**

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Betrieb). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Zur Einzonung fehlen Ausführungen zum Lärm. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Im Erläuterungsbericht auf Seite 13 ist zur ÖV-Erschliessungsgüteklasse «Keine» festgehalten. Grössenteils liegt die einzuzonende Fläche in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. **H**

Oberwichttrach 985:

Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 985 in die Wohn- und Arbeitszone 3 werden FFF beansprucht.

FFF können nur beansprucht werden, wenn gewisse Voraussetzungen und Kriterien erfüllt werden (vgl. auch Kap. 4.3.1). Im Erläuterungsbericht wird kurz auf die Prüfung von Standortalternativen eingegangen und impliziert ein wenig das wichtige kantonale Ziel. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF werden unsystematisch kurz erwähnt. Die Kriterien für die Beanspruchung von FFF gemäss AHOP «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Art. 8a und 8b Baugesetz und kantonaler Richtplan» wie z.B. der Standortweis sind strukturiert, ausführlich und nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzulegen. **GV**

Es handelt sich nicht um geringe Beanspruchungen von weniger als 300 m² FFF. Demzufolge ist u.a. ein wichtiges kantonales Ziel darzulegen. Dies könnte gemäss Art. 11f Abs. 1, Bst. d BauV als Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen. Im Erläuterungsbericht wird nicht explizit auf das wichtige kantonale Ziel der Einzonung eingegangen. Das wichtige kantonale Ziel ist vorliegend noch nicht erbracht. **GV**

Zudem besteht eine Kompensationspflicht für die beanspruchte FFF. Es wird keine Kompensationsfläche vorgeschlagen. Die entsprechenden Kompensationsflächen sind gemäss den Vorgaben im Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (vgl. Homepage AGR) zu beantragen. **GV**

Die Einzonung liegt in keiner ÖV-Erschliessungsgüteklasse. Gemäss BauV Art. 11d ist für Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 0.5 ha mind. die ÖV-Erschliessungsgüteklasse F notwendig. Die Einzonung ist aufgrund der Gesetzgebung erst mit einer ÖV-Erschliessungsgüteklasse F genehmigungsfähig. Die Einzonungsvoraussetzungen sind nicht erfüllt. **GV**

Zur Einzonung fehlen Ausführungen zum Lärm. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Die Einzonung betrifft einen Konsultationsbereich Störfallvorsorge (teilweise Betrieb und Autobahn). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Oberwichttrach Teilfläche 985 (Plankorrektur):

Mit der Plankorrektur sind wir grundsätzlich einverstanden. Die Teilfläche liegt jedoch innerhalb eines Konsultationsbereichs Störfallvorsorge (Autobahn). Vgl. auch Ausführungen in Kap. 12. **GV**

Niederwichttrach 1069:

Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 1069 in die Wohn- und Arbeitszone 2 werden ca. 1700 m² FFF beansprucht.

FFF können nur beansprucht werden, wenn gewisse Voraussetzungen und Kriterien erfüllt werden (vgl. auch Kap. 4.3.1). Im Erläuterungsbericht wird kurz auf die Prüfung von Standortalternativen eingegangen und impliziert ein wenig das wichtige kantonale Ziel. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF werden unsystematisch kurz erwähnt. Die Kriterien für die Beanspruchung von FFF gemäss AHOP «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung, Art. 8a und 8b Baugesetz und kantonaler Richtplan» wie z.B. der Standortweis sind strukturiert, ausführlich und nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzulegen. **GV**

Demzufolge ist u.a. ein wichtiges kantonales Ziel darzulegen. Dies könnte gemäss Art. 11f Abs. 1, Bst. d BauV als Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers erfolgen. Im Erläuterungsbericht wird nicht explizit auf das wichtige kantonale Ziel der Einzonung eingegangen. Das wichtige kantonale Ziel ist vorliegend noch nicht erbracht. **GV**

Zudem besteht eine Kompensationspflicht für die beanspruchte FFF. Es wird keine Kompensationsfläche vorgeschlagen. Die entsprechenden Kompensationsflächen sind gemäss den Vorgaben im Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (vgl. Homepage AGR) zu beantragen. **GV**

Zur Einzonung fehlen Ausführungen zum Lärm. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Niederwichtlach 1240:

Es wird eine Fläche von ca. 740 m² Nichtkulturland in die Wohn- und Arbeitszone 2 eingezont. Für den unüberbauten Bereich ist eine Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan festzulegen. **GV**

Oberwichtlach 232:

Es soll eine Fläche von ca. 2500 m² in die Gartenbauzone B eingezont werden.

Es handelt sich hierbei um eine Inselbauzone / Kleinstbauzone (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8). **GV**

Für die vorliegende Einzonung wäre auch die Arbeitszonenbewirtschaftung anzuwenden. Der bestehende Betrieb befindet sich aktuell nicht in einer Arbeitszone. Mit einer Einzonung von lokaler Bedeutung kann ein Betrieb erweitert werden, der sich bereits in der Arbeitszone befindet oder gleichzeitig in die Arbeitszone um- oder eingezont wird. Der aktuelle Betrieb befindet sich nicht in einer Arbeitszone. **GV**

Die Erweiterung unterschreitet eine «untergeordnete Bedeutung» flächenmässig deutlich (1/3 Faustregel). Der aktuelle Betrieb (in der Mischzone) liegt auf einer Fläche von knapp 1300 m². Die Einzonung ist mit 2500 m² deutlich grösser. Es sind weitere Gründe für die untergeordnete Bedeutung auszuführen (bspw. Verhältnis Grösse Neueinzonung zu Grösse bestehende Zone, Neuinvestition im Verhältnis zu bisheriger Investition, Verhältnis zwischen bestehenden und neu zu schaffenden Arbeitsplätzen, Arbeitsplatzdichte etc.). **GV**

Im Erläuterungsbericht fehlen auch gänzlich Erläuterungen zum Bedarf der Einzonung in die Gartenbauzone B. **GV**

Zudem wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Es handelt sich um Kulturland. Es wäre eine Mindestdichte gemäss BauV festzulegen. **GV**

4.4.6 Umzonungen

Oberwichtlach, Parzelle 991:

Durch die Umzonung kommt es zu einem Wechsel der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES IV zu ES III). Es ist unklar, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Im Erläuterungsbericht fehlen Aussagen dazu. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist nachzuweisen. Ist die Einhaltung nicht möglich, ist die vorgesehene Zone nicht geeignet. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 13. **GV**

Oberwichtlach Parzelle Nr. 251:

Die Umzonung betrifft das gelbe Gefahrengebiet. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Schulen, Spielplätzen oder Spitälern sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Es ist ein Objektschutzgutachten nötig, welches aufzeigt, wie der Schutz gegen die massgebenden Naturgefahren gewährleistet werden kann und gestützt darauf sind Massnahmen im BauR aufzunehmen. **GV**

4.4.7 Aufzonungen

Es sind diverse Aufzonungen in Gebieten vorgesehen, die über keine ÖV-Güteklasse verfügen. Das AÖV empfiehlt bei der Wahl von Gebieten für eine Aufzonung auch die ÖV-Erschliessungsgüteklasse als Kriterium heranzuziehen und nur Gebiete, die über eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse verfügen aufzuzonen. **H**

4.4.8 Inselbauzonen / Kleinstbauzonen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Ausweisung kleiner Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes grundsätzlich gesetzeswidrig. Der Begriff Inselbauzone / Kleinstbauzone leitet sich aus den Prinzipien der Raumplanung ab, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen (Trennungsgrundsatz von Bauzone und Nichtbauzone) und der Siedlungskonzentration. Folgende Einzonungen beurteilen wir als Inselbauzonen und als nicht genehmigungsfähig (**GV**):

- Oberwichtrach Parzellen Nrn. 261, 820 und 232. Bei Parzelle Oberwichtrach Nr. 528 handelt es sich bereits um eine Inselbauzone, Verstärkung Rechtswidrigkeit.
- Gebiet Murachere, Oberwichtrach Parzellen Nrn. 941, 942, 282, 436, 140, 495, 437. Bei Parzelle Nr. 771 Kiesen handelt es sich bereits um eine Inselbauzone, Verstärkung Rechtswidrigkeit.
- Niederwichtrach Parzellen Nrn. 1066 und 1316. Es ist keine direkte Verbindung zur nächsten Bauzone vorhanden.

4.4.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Bei der Einzonung von unüberbauten Flächen von grösser als 300 m² braucht es eine rechtliche Sicherstellung bezüglich der Verfügbarkeit. Es sind folglich Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung folgende Instrumente zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit ein: Die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG), die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) sowie die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine dieser Massnahmen zu ergreifen. Liegt keine solche rechtliche Sicherstellung vor, kann die Einzonung nicht genehmigt werden. **GV**

4.5 **Siedlungsbegrenzungslinien**

Die Siedlungsbegrenzungslinien fehlen in den Unterlagen. Gemäss Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2021 sind die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien grundeigentümergebunden zu sichern (Massnahme BM.S-Bgo.19). Dies kann auch durch die Festlegung von Landschaftsschon- oder Landschaftsschutzgebieten erfolgen. **GV**

4.6 **Siedlungstrenngürtel**

Im RGSK Bern-Mittelland 2021 sind folgende Massnahmen aufgeführt:

BM.L-Tg.1.10 Siedlungstrenngürtel «Belpberg–Aare–Seefeld» und BM.L-Tg.1.11 Siedlungstrenngürtel «Aare Murachen–Allmid–Wald»: Festsetzung.

Es fehlt die Umsetzung durch verbindliche kommunale Siedlungsgrenzen oder Landschaftsschutz-/schongebiete. Die Siedlungstrenngürtel als Massnahme aus dem aktuell verbindlichen RGSK 2021 sind in der vorliegenden Planung umzusetzen. **GV**

Die Siedlungstrenngürtel werden im zukünftigen RGSK Bern-Mittelland 2025 / AP5 durch die Landschaftsschongebiete abgelöst. Die Landschaftsschongebiete als neue Massnahme sind erst in der nächsten OPR umzusetzen. **H**

BM.L-Ü.3.14 Vorranggebiet Kulturlandschaften «Häutligen», Zwischenergebnis: Die Massnahme wird im neuen RGSK 2025 nicht mehr in dieser Form aufgeführt. Im Gebiet «Häutligen» wurde stattdessen die Massnahme Landschaftsschongebiet «Guét» festgesetzt. Da es sich um ein Zwischenergebnis handelt,

kann die Massnahme gemäss RKBM in der nächsten OPR als Landschaftsschongebiet umgesetzt werden. **H**

5. Landschaft

Gemäss dem kant. Richtplan sind besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften zu erhalten und es ist mehr Gewicht auf den schonenden Umgang mit der ganzen Landschaft zu legen. So ist gemäss Massnahme E_08 des kant. Richtplans im Rahmen einer OPR eine Landschaftsplanung zu erarbeiten. Dabei sind die regionalen Richtpläne Landschaft zu berücksichtigen.

Es handelt sich grundsätzlich um eine gute Landschaftsplanung mit Inventarplan und Zonenplan Landschaft. Zudem besitzt die Gemeinde einen genehmigten Landschaftsrichtplan vom 10. Februar 2004. **H**

5.1 Inventarplan Landschaft

Die ANF hält fest, dass der Inventarplan übersichtlich ist und die wichtigsten naturschutzrelevanten Elemente erfasst wurden. Die Berücksichtigung der Obstgärten wird vermisst. **H**

Bezüglich der kommunalen Elemente ist das Inventar folglich noch unvollständig, da es nur jene Objekte enthält, die dann auch im Schutzzonenplan umgesetzt werden. Insbesondere betreffend Hochstammobstgärten, Alleen und Einzelbäume ist das Inventar nicht vollständig. Das Inventar ist diesbezüglich zu vervollständigen. Der Inventarplan dient u.a. als Grundlage für die Interessenabwägung von Planungen. **GV**

Hecken und Feldgehölze sowie Ufervegetation (die auch krautig sein kann) sind durch unterschiedliches Bundesrecht geschützt und sind deshalb mit zwei verschiedenen Signaturen aufzunehmen. Auf dem Plan wie auch in der Legende fehlen zudem die kleinen stehenden Gewässer und der Trockenstandort von regionaler Bedeutung. Bei den Kleingewässern ist es besonders wichtig, dass sie erfasst werden, da sie den Lebensraum von geschützten Amphibien wie der Erdkröte und der Geburtshelferkröte (im Gebiet vorkommend) darstellen und deshalb auch als Lebensraum geschützt sind. Der Inventarplan ist mit Ufervegetation, stehenden Gewässern und dem Trockenstandort regionaler Bedeutung zu ergänzen. Der Inventarplan dient u.a. als Grundlage für die Interessenabwägung von Planungen und ist zu vervollständigen. **GV**

Bezüglich der regionalen Elemente weisen wir daraufhin, dass auch die teilregionalen Landschaftsschutzgebiete (Zwischenergebnis gemäss RGSK II, siehe Geoportalkarte «Regionale Siedlungs- und Landschaftsthemen», RSLK) abgebildet werden müssten. Allerdings ist derzeit eine Überführung dieser Gebiete ins RGSK der neusten Generation im Gange, im Zuge derer die alten teilregionalen Landschaftsrichtpläne aufgehoben werden sollen. Eine allfällige Aufnahme der neusten regionalen Grundlagen in den Inventarplan kann geprüft werden. **H**

5.2 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft enthält beide Trockenwiesen-Typen und auch die stehenden Gewässer sind eingezeichnet. Die stehenden Gewässer müssten noch in die Legende ergänzt werden. **H**

Hecken und Feldgehölze sowie Ufervegetation fehlen ebenfalls auf dem Zonenplan Landschaft und sind zu ergänzen. Die Arbeitshilfe Landschaftsplanung empfiehlt alle geschützten Objekte in den Zonenplan aufzunehmen, was die Beurteilung von Projekten erleichtert und den Vollzug des Naturschutzes auf Gemeindeebene gewährleistet. **H**

Im Zonenplan fehlt ein hinweisend dargestelltes geschütztes botanisches Objekt im Bereich Lercheberg (Feldgehölz). **H**

Damit der Zonenplan Landschaft sowie der Zonenplan Siedlung vollständig ist, kann jeweils ein entsprechender Hinweis angebracht werden. Beispielformulierung: «Alle Naturwerte sind im Inventarplan eingetragen und dieser ist bei Bau- und Planungsvorhaben ebenso zu konsultieren. Die Gewässerräume finden sich im Zonenplan Gewässer». **H**

Die Gewässerräume sind im Zonenplan Gewässer festgelegt. Da diese eine wichtige «Schutzzone» darstellen, könnten die genehmigten Gewässerräume als Hinweis in den Zonenplan Landschaft oder Zonenplan Siedlung aufgenommen werden. **H**

Diverse «Markante Einzelbäume» befinden sich entlang der Kantonsstrassen. Entlang der Kantonsstrassen gelten Baulinien oder der Strassenabstand ab Fahrbahnrand gemäss Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) und Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1). Falls in diesem Bauverbotsstreifen Bäume geschützt werden, so gilt dies nicht für den Fall, dass der Kanton die Strasse ausbauen will resp. das SG und die SV gehen vor (übergeordnetes Recht). **H**

5.3 Baureglement (BauR)

Das BauR wurde auch mit ökologischen Aspekten ergänzt. Im zusätzlichen Reglement über Beitragszahlungen zur Förderung der Biodiversität und der Landschaft ist eine Förderung von Obstbäumen vorgesehen. Im BauR vermisst die ANF jedoch eine Erwähnung von Obstgärten als schützenswerte Objekte (ausgleichende Funktion im Naturhaushalt nach Art. 18 Abs. 1bis Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, NHG). Das BauR ist mit dem Schutz von Obstgärten analog Art.44 BauR zu ergänzen. **H**

6. Wald

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 der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen im Nutzungsplan einzutragen und durch die Abteilung Walderhaltung zu genehmigen (Waldfeststellungsverfügung im Rahmen der Plangenehmigung). Auf dem Zonenplan ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzubringen: "Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)". Bei Parzelle Nr. 207 Oberwichtlach ist die neue verbindliche Waldgrenze in Absprache mit der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen zudem einzutragen und in der Legende unter Festlegungen als "neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG" aufzuführen (siehe Beilage Fachbericht AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen vom 9. August 2024).

GV

Die verbindliche Waldgrenze bei der Parzelle Nr. 207 Oberwichtlach ist zusammen mit dem zuständigen Geometer und der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen zulasten der Gemeinde aufzunehmen. **H**

Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. 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. Einsprachen sind nur gegen neue verbindliche Waldgrenzen möglich. **H**

Im Zonenplan Siedlung kommen teilweise neue verbindliche Waldgrenzen sowie teilweise bereits bestehende verfügte verbindliche Waldgrenzen vor. Diese sind klar im Zonenplan zu unterscheiden und in der Legende mit separaten Signaturen aufzuführen, da gegen die bereits verfügten keine Einsprache mehr erhoben werden kann (**GV**):

- Neue, noch nicht verfügte verbindliche Waldgrenzen: Aufzuführen unter den verbindlichen Festlegungen mit der vollständigen Bezeichnung "neue verbindliche Waldgrenze"

nach Art. 10 Abs. 2 WaG".

- Bereits bestehende, verfügte verbindliche Waldgrenzen: Aufzuführen unter "Hinweise" mit der Bezeichnung "bestehende, verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG".

Bei der Parzelle Nr. 576 Oberwichtrach ist im Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft hinweisender Wald eingetragen. Bei der Parzelle Nr. 576 Oberwichtrach handelt es sich nicht um Wald (siehe Beilage Fachbericht AWN vom 9. August 2024). Die Waldfläche ist zu löschen. **H**

Im Zonenplan Landschaft wurden die Waldflächen entlang der Aare innerhalb des kantonalen Naturschutzgebietes nicht grün eingefärbt wie die anderen Waldflächen. Dies ist entsprechend zu korrigieren. **H**

7. Gewässerräume

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümergebunden festzulegen. Am 9. Juli 2024 wurden die Gewässerräume der Gemeinde Wichtrach in einem separaten Planungsverfahren genehmigt. **H**

8. Naturgefahren

Die Gefahrenkarten Naturgefahren sind gemäss Art. 71 BauG grundeigentümergebunden in die Ortsplanung umzusetzen. Mit Genehmigung vom 16. Juli 2020 der Änderung des Zonenplans Landschaft wurde die revidierte Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung umgesetzt. Der OIK II teilt mit, dass die Gefahrenkarte korrekt in die vorliegende Planung übernommen wurde. Das AWN, Abt. Naturgefahren führt auf, dass bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen keinen Konflikt mit Lawinen-, Rutsch- oder Sturzgefahren aufweisen. **H**

Da der Zonenplan Naturgefahren derzeit Teil des Zonenplans Landschaft ist, empfiehlt jedoch das AWN, Abt. Naturgefahren die Gefahrengebiete in einen separaten Zonenplan Naturgefahren auszulagern oder die Symbologien dahingehend zu ändern, dass aus den Landschafts-Themenfeldern keine Rot-, Blau- oder Gelbschraffuren auf demselben Plan aufgeführt werden. Es wäre zumindest auch zu überlegen, ob der Titel des Zonenplans Landschaft mit Naturgefahren ergänzt wird: «Zonenplan Landschaft und Naturgefahren Wichtrach». Allerdings müssten auch die Begriffe im BauR entsprechend angepasst werden. **H**

Die Gefahrenkarten weisen neben gering, mittel und erheblich gefährdeten Gebieten häufig auch Flächen mit einer Restgefährdung aus, welche den Wirkungsbereich von Ereignissen abbilden, die eine Wiederkehrperiode von deutlich über 300 Jahren aufweisen. Der Bund sieht vor, dass dieser Restgefahrenbereich in der Raumplanung ab 2025 ähnlich umgesetzt werden soll wie der Bereich mit geringer Gefährdung. Möglicherweise ist der Beitragssatz an Schutzmassnahmen ab 2025 kleiner, wenn dies nicht so umgesetzt wird. Aus diesem Grund empfehlen wir der Gemeinde, dass sie auf freiwilliger Basis die notwendige Voraussetzung schafft, damit diese voraussichtlich zu erwartende Vorgabe bereits umgesetzt wird. **H**

Dazu ist Art. 53 BauR (Bauen in Gefahrengebieten) wie folgt anzupassen (**E**)

- Abs. 3: *Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung, mit nicht bestimmter Gefahrenstufe und bei besonders sensiblen Bauten in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.*

- Abs. 4: *Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.*
- Abs. 5: *Bauten und Anlagen sind im Übrigen nach den Anforderungen an die Sicherheit vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.*

Das AWN, Abt. Naturgefahren weist darauf hin, dass zum Schutz von Gebäuden und Infrastrukturanlagen, die wissentlich in bekannten Gefahrengebieten erstellt wurden, keine Beiträge an Schutzmassnahmen von Bund und Kanton gewährt werden. **H**

Die Darstellung der Gefahrengebiete geringe Gefährdung und Gefahrengebiet mit Restgefährdung sind schwierig zu unterscheiden und die Darstellung der Gefahrengebiete mit Restgefährdung kann im Zonenplan aufgrund der Legende / Symbol falsch interpretiert werden. **H**

8.1 Bauzonen

Bei Bauzonen im gelben Gefahrenbereich ist grundsätzlich eine Zurückhaltung bei sensiblen Nutzungen angebracht. Bei nicht überbauten Bauzonen im blauen Gefahrengebiet muss eine detaillierte Interessensabwägung im Erläuterungsbericht präsentiert werden. Grundsätzlich darf eine nicht überbaute Bauzone im blauen Gefahrenbereich nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. **H**

Einige der neu einzuzonenden oder umzuzonenden oder aufzuzonenden Gebiete oder Parzellen befinden sich im gelben Gefahrengebiet (Hochwasser). Wir empfehlen, wie bzgl. des Kapitels 7 (Anpassung von Art. 53 BauR) erwähnt, generell auf diesen Parzellen, die kantonalen Fachstellen beizuziehen. Bereits mit kleinen, baulichen Massnahmen kann ein zuverlässiger Hochwasserschutz gewährleistet werden. **E**

Die ZöN F befindet sich im gelben Gefahrengebiet und die Zweckbestimmung wird im BauR erweitert (Sportplatznutzung). Die ZöN A befindet sich teilweise im gelben Gefahrengebiet und die Zweckbestimmung wird im BauR u.a. mit Sport- und Spielplatz erweitert. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind, und der Bauherr hat nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Bei der ZöN F und ZöN A sind sensible Nutzungen betroffen. Es ist ein Objektschutzgutachten nötig, welches aufzeigt, wie der Schutz gegen die massgebenden Naturgefahren gewährleistet werden kann und gestützt darauf sind Massnahmen im BauR aufzunehmen. **GV**

9. Archäologie

Der AD hat die Unterlagen geprüft und dabei festgestellt, dass die archäologischen Schutzgebiete auf dem Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft sowie auf dem Inventarplan korrekt dargestellt sind. **H**

Im Zonenplan Landschaft werden die archäologischen Schutzgebiete, grundeigentümergebunden, unter den Festlegungen aufgeführt. Werden die Schutzgebiete grundeigentümergebunden im Zonenplan Landschaft aufgenommen, ist das BauR wie folgt zu ergänzen (**GV**):

Bei der Planung und Durchführung von Massnahmen zur Waldbewirtschaftung in archäologischen Schutzgebieten ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Ablagerungen und Deponien (von Holz, Erde etc.) auf archäologischen Fundstellen, Ruinen und Geländedenkmälern sind verboten. Ruinen und Geländedenkmäler dürfen nur ausnahmsweise und schonend befahren werden.

Archäologische Denkmäler sollen nach Möglichkeit öffentlich zugänglich sein und bei Bedarf sichtbar gemacht werden können.

Der AD empfiehlt, die archäologischen Schutzgebiete behördenverbindlich aufzunehmen. **H**

10. Wildtierschutz

Der Erläuterungsbericht enthält keine Informationen zum Thema Wildtierschutz. Es sind die Kriterien und Methoden zur Erfassung der wildtierrelevanten Objekte zu beschreiben. **H**

Das JI begrüsst, dass der regionale Wildwechselkorridor im Inventarplan dargestellt ist. Die beiden kantonalen Wildschutzgebiete fehlen jedoch. Im Inventarplan sind die beiden kantonalen Wildschutzgebiete Nr. 37, Aareufer-Kleinhöchstetten-Jaberg und Nr. 94, Chesselau darzustellen. Der Inventarplan dient u.a. als Grundlage für die Interessenabwägung von Planungen und ist zu vervollständigen. **GV**

Um frühzeitig auf mögliche Konflikte aufmerksam zu machen, können im Zonenplan Landschaft auch Objekte als Hinweis dargestellt werden, deren Schutz und Nutzung durch übergeordnetes Recht abschliessend geregelt sind. Dies ist im Fall der beiden Wildschutzgebiete und des Wildwechselkorridors gegeben. Wir empfehlen die beiden kantonalen Wildschutzgebiete Nr. 37, Aareufer-Kleinhöchstetten-Jaberg und Nr. 94, Chesselau sowie der regionale Wildwechselkorridor im Zonenplan Landschaft darzustellen. **E**

In Analogie zum Muster-Baureglement Art. 533 resp. Art. 535 (Musterbaureglement, MBR) empfehlen wir im Baureglement folgende normativen Inhalte sinngemäss festzuschreiben (**E**):

- Die im Sachplan Biodiversität aufgeführten Wildwechselkorridore sind im Zonenplan Landschaft als Hinweis dargestellt. Sie sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.
- Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten kantonalen Wildschutzgebiete gelten die entsprechenden Bestimmungen gemäss Anhang 2 der Verordnung über den Wildtierschutz vom 26. Februar 2003 (WTSchV; BSG 922.63).

Wildwechselkorridore sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren jeweils zu berücksichtigen. Falls künftige Bauvorhaben zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des regionalen Wildwechselkorridors WWK69R führen sollten, müssen auch Massnahmen zur Erhaltung der heutigen Vernetzungsfunktion eingeplant werden. **H**

11. ISOS, Bauinventar, Ortsbildschutz

Oberwichtlach und Niederwichtlach sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dörfer von lokaler bzw. regionaler Bedeutung ausgewiesen. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Trotzdem können sie als hilfreiches Instrument zur Ortsentwicklung beigezogen werden. **H**

Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht

beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Das Vorhaben muss die direkte Umgebung von K-Objekten gebührend berücksichtigen.

Ausserdem haben die Gemeinden gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) grundeigentümergebunden auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. **H**

Der Schutzzweck von Baugruppen geht über den Schutz von Einzelbauten hinaus. Anders als bei den als Einzelobjekte klar abgrenzbaren Baudenkmalern handelt es sich bei den Baugruppen des Bauinventars bzw. den darauf gestützten Ortsbildschutzgebieten um räumliche Konstrukte grösseren Zusammenhangs, die innere und äussere Elemente eines Ortsbildes umfassen. Ein Ortsbild lässt sich ähnlich wie auch etwa ein Gefahrengbiet – naturgemäss und sinnvollerweise nicht parzellenscharf fassen und bestimmen. Da das kantonale Bauinventar im Gegensatz zum ISOS keine expliziten Umgebungszonen ausweist, mit denen Aspekte des äusseren Ortsbildes in den Schutzzumfang gemäss Art. 86 BauG eingeschlossen werden könnten, erscheint deshalb eine Perimeter-Festlegung von Baugruppen in unregelmässigen Formen am sachgerechtesten, weshalb bereits seit Beginn der kantonalen Erstinventarisierung in den 1980er Jahren bewusst amorphe Baugruppenperimeter ausgeschieden werden. Vorallem im ländlichen Gebiet würde zudem eine parzellenscharfe Abgrenzung angesichts teilweise sehr ausgedehnter Grundstücke oftmals zu umfangreichen Perimetern führen. Die amorphen Perimeter der Baugruppen sind deckungsgleich als Ortsbildschutzgebiete festzulegen (Art. 86, BauG). Die Ortsbildschutzperimeter dürfen jedoch auch grösser sein. Die aktuellen Ortsbildschutzperimeter auf dem Zonenplan Siedlung wurden nicht korrekt dargestellt und sind anzupassen. **GV**

11.1 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den ZÖN A, E und F werden im Sinne einer vorausschauenden Schulplanung die Fassadenhöhe traufseitig (FH t) auf neu 20 m, die Gebäudelänge (GL) neu auf 100 m festgelegt. In der ZÖN G wird die Gebäudelänge neu auf 50 m festgelegt. Die bestehenden baupolizeilichen Masse resp. die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung werden stark erhöht. Mit Fachbericht vom 27. August 2024 hält die OLK folgendes fest:

Wichtrach besteht aus verschiedenen Siedlungsteilen (im Wesentlichen: Ober- und Niederwichtrach, Bahnhofquartier und Stockeren). Die erwähnten ZÖN befinden sich je in einem dieser Siedlungsteile. Wichtrach liegt im Aaretal an der Strasse von Bern nach Thun. Westlich der historischen Dorfteile Ober- und Niederwichtrach, etwas abgesetzt, befindet sich die Station Wichtrach der 1859 erstellten Bahnlinie Bern-Thun. Wichtrach war ein Bauerndorf. Es hat eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung erfahren und ist weitgehend zu einer Wohngemeinde mit wenig eigenen Arbeitsplätzen geworden. Die Siegfriedkarte von 1873 zeigt ein kleines Dorf an der Bern-Thun Strasse mit zwei kleinen Querachsen.

Eine Gruppe relativ intakter Bauernhäuser ist um die südliche Strassenverzweigung in Oberwichtrach erhalten geblieben. Etwas abseits und in fast unverbauter Lage befindet sich in Oberwichtrach die kleine Kirchgruppe mit der Kirche und dem Schulhaus des 19. Jahrhunderts. Bei der Kirche, einem einfachen Saalbau mit Walmdach, fällt der ungewöhnlich hohe Spitzturm auf. Die freie Situation der Kirche, die von weither sichtbar ist, ergibt gewisse Lagequalitäten. Die Kirchgruppe ist unverbaut mit einer Wiese im Vordergrund und dem offenen Hang im Hintergrund. Räumliche Qualitäten bestehen insbesondere durch die gestaffelte Stellung der Bauten. Der Zusammenhang zwischen der Reihe giebelständiger gestaffelter Bauernhäuser und dem bemerkenswerten Erlacherhof in Oberwichtrach ist durch den verkehrsmässigen Ausbau der Kreuzung Thunstrasse / Bahnhofstrasse heute beeinträchtigt. Die Ebene zwischen dem Dorf und der Bahnstation ist teilweise überbaut worden. Die Bahnhofstrasse wird nach einem Unterbruch einseitig von einer Reihe von neuen Einfamilienhäusern gesäumt. Diese stellen zugleich die Beziehung zum

alten Bahnhof her. An mehreren Stellen schliessen Neubauzonen direkt an die alte Bebauung an. Topografisch unterschiedliche freie Umgebungen gliedern den Ort bis heute.

Die OLK begrüsst die Absicht, die Bedürfnisse nach mehr Raum für die öffentlichen Infrastrukturen innerhalb der bestehenden ZöN zu erfüllen. Die OLK glaubt, dass dies quantitativ und qualitativ möglich ist. Sie ist zudem überzeugt, dass durch eine hohe Baukultur der öffentlichen Bauten und Anlagen die Siedlungsqualität von Wichtrach generell gewinnt.

Die OLK nimmt üblicherweise zu konkreten Vorhaben Stellung oder zu Vorhaben, die durch Profilierungen, Visualisierungen oder durch Modelle räumlich vorstellbar sind. Vorliegend geht es um abstrakte Masse, die in einem zum Teil sehr kuperten Gelände beurteilt werden sollen. Eine Einordnung der Auswirkungen von abstrakten Massen ins Orts- und Landschaftsbild ohne räumliche Darstellung ist nicht möglich. Die Masse müssen vor einer abschliessenden Beurteilung durch die OLK plausibilisiert werden, dazu formuliert die OLK folgende Stossrichtungen als Hilfestellung für die Präzisierung der Planung:

- Die vorgeschlagenen FH t erachtet die OLK für die ZöN A, E und F als zu hoch, sie sprengen den örtlichen Massstab und sind deshalb dem Orts- und Landschaftsbild abträglich. Womöglich erhöhen Attikas oder Steildächer die Gebäudevolumen noch zusätzlich.
- Nicht in der Fragestellung, aber zu überprüfen, weil in Abhängigkeit mit der FH t, ist auch der kleine Gebäudeabstand, der bei allen ZöN auf 4 m festgelegt ist, unabhängig von der Situation und ob die Fh t 6 m oder 20 m beträgt, die GL 15 m oder 100 m beträgt.
- Die Auseinandersetzung mit den Dachformen muss im Spiegel des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Ortsplanung geführt werden. Allenfalls führt das zu präziseren Aussagen in den ZöN und anderen Nutzungsmassen, beispielsweise mit einer Gesamthöhe.
- Die vorgeschlagenen GL sind aus Sicht OLK kaum problematisch, allerdings müssen auch diese verifiziert werden, vielleicht sind diese aufgrund der Messweise gar zu klein. Die Differenzierung der FH t und der weiteren Nutzungsmasse innerhalb der einzelnen ZöN ist zu prüfen.
- Art. 11 ZöN definiert den Zweck und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung. Der Aspekt der Gestaltung fehlt im Vorprüfungsexemplar bei den ZöN vollständig. Die Gestaltung ist für das Orts- und Landschaftsbild mitentscheidend. Mit einer Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens wäre aus Sicht der OLK dem Aspekt der Gestaltung genüge getan.

Aufgrund der vorliegenden Akten kann nicht beurteilt werden, ob die ZöN mit den vorgesehenen Nutzungsmassen ortsbildverträglich sind. Die Auswirkungen der baupolizeilichen Masse, die teilweise massiv erhöht werden sollen, bedürfen einer raumplanerischen Herleitung, die den Aspekt des äusseren und inneren Orts- und Landschaftsbilds umfasst. **GV**

Die OLK beantragt die ZöN-Definitionen aus einer Gesamtsicht nachvollziehbar zu plausibilisieren, präzisieren, räumlich darzustellen (Visualisierungen mit Beispielen des inneren und äusseren Ortsbilds), so dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beurteilt werden können. **GV**

Die Erkenntnisse sind zu einer abschliessenden Beurteilung der OLK nochmals vorzulegen, sofern Art. 10 Abs. 5 BauG nicht erfüllt ist. **H**

12. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern und der im Erläuterungsbericht durchgeführten Triage aufgrund des Standorts betrifft die OPR verschiedene Parzellen, die sich (teilweise) im Konsultationsbereich (KoBe) folgender Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung (StfV) befinden:

- Betrieb: Wyss Wasser-Technik Wichtrach GmbH, KoBe mit Radius 150 m;

- Eisenbahnanlage: Bahnstrecke Bern – Thun, KoBe beidseitig je 100 m;
- Autobahn: Nationale Autobahn N6 Bern – Thun, KoBe beidseitig je 100 m;
- Rohrleitungsanlage: Erdgashochdruckleitung Strecken-Nr. 241 der Gasverbund Mittelland AG, Manneberg-Thun 6 Zoll / 70 bar, KoBe beidseitig je 100 m.

Im Erläuterungsbericht ist die durchgeführte Triage aufgrund der Risikorelevanz dokumentiert. Die Planungsbehörde stellt fest, dass der Referenzwert Ref_{Bev} in den von der OPR betroffenen Parzellen, die sich im KoBe der Eisenbahnanlage, der Autobahn oder der Rohrleitungsanlage befinden, nicht überschritten wird. Für alle sich in einem KoBe befindlichen Parzellen wird im Erläuterungsbericht angegeben, dass auf diesen Parzellen aktuell weder neue empfindliche Einrichtungen noch Erweiterungen bestehender empfindlicher Einrichtungen geplant sind. Auch wenn zurzeit keine empfindlichen Einrichtungen geplant sind, enthalten die Vorprüfungsunterlagen keine klare Aussage dazu, ob mit der Anpassung der Nutzungsplanung empfindliche Einrichtungen (wie z. B. Kindergarten) in KoBe zonenkonform und infolgedessen zukünftig zulässig wären. Da der Ref_{Bev} nicht überschritten wird und keine empfindliche Einrichtung in den KoBe vorgesehen ist, folgert die Planungsbehörde, dass das Planungsvorhaben für keine Parzelle im KoBe der Eisenbahnanlage, der Autobahn oder der Rohrleitungsanlage eine Risikorelevanz aufweist.

Für die von der OPR betroffenen Parzellen, die sich im KoBe des Betriebs befinden, wurde die Risikorelevanz aufgrund der Überschreitung des Referenzwerts Ref_{Bev} festgestellt und die Evaluation von Alternativstandorten dokumentiert. Im Erläuterungsbericht hält die Planungsbehörde fest, dass mit angemessenen Schutzmassnahmen im Rahmen der baulichen Entwicklung sichergestellt werden könne, dass das Risiko im Störfall auf ein vertretbares Mass reduziert werde (siehe Erläuterungsbericht, S. 56). Folglich beurteilt die Planungsbehörde das Risiko als tragbar. Eventuelle angemessene Schutzmassnahmen werden allerdings weder vorgeschlagen noch verbindlich festgeschrieben; laut Planungsbehörde müssen Schutzmassnahmen in der weiteren baulichen Entwicklung der betroffenen Parzellen berücksichtigt werden (siehe Erläuterungsbericht, S. 55).

Das KL weist darauf hin, dass dann eine Risikorelevanz für ein Planungsvorhaben ausgeschlossen werden kann, – wenn der entsprechende Referenzwert Ref_{Bev} nicht überschritten wird - und verbindlich sichergestellt wird, dass auch zukünftig keine neuen empfindlichen Einrichtungen errichtet oder bestehende empfindliche Einrichtungen erweitert werden können. Die Koordination Raumplanung-Störfallvorsorge kann folglich in Bezug auf die empfindlichen Einrichtungen erst als abgeschlossen betrachtet werden, wenn die empfindlichen Nutzungen innerhalb der KoBe im BauR explizit ausgeschlossen werden. Wenn die Gemeinde empfindliche Einrichtungen im KoBe vorsehen will, sind Massnahmen zu evaluieren und im BauR festzuschreiben. Falls die Gemeinde zum Schluss kommt, dass keine Massnahmen erforderlich sind, dann ist deren Verzicht im Erläuterungsbericht nachvollziehbar zu begründen und mittels Interessensabwägung darzulegen. **GV**

Die vorgenommene Triage aufgrund der Risikorelevanz und die grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde für die von der OPR betroffenen Parzellen, die sich (teilweise) im KoBe des Betriebs befinden, sind aus Sicht des KL plausibel. Allerdings ist die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge in der letzten Stufe der Nutzungsplanung abzuschliessen (inkl. der verbindlichen Festschreibung von allenfalls umzusetzenden Schutzmassnahmen). Eine Weiterziehung der Koordination in das Baubewilligungsverfahren – wie im Erläuterungsbericht angedeutet (Schutzmassnahmen sollen in der «weiteren baulichen Entwicklung» berücksichtigt werden), ist nicht möglich (vgl. Kap. 3.4 der Planungshilfe: Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern261). Für die von der OPR betroffenen Parzellen, die sich im KoBe des Betriebs befinden, heisst dies: Sind aus Sicht der Planungsbehörde sinnvolle Schutzmassnahmen zur Risikosenkung erforderlich, dann sind diese zu definieren und in geeigneter Weise in der Nutzungsplananpassung abschliessend

und verbindlich zu verankern. Oder, sind aus Sicht der Planungsbehörde keine Schutzmassnahmen notwendig, dann ist im Erläuterungsbericht der Verzicht auf deren Festlegung nachvollziehbar zu begründen und mittels Interessensabwägung darzulegen. **GV**

13. Lärmschutz

Gemäss Erläuterungsbericht gehen die grössten Lärmbelastungen von der Kantonstrasse 6, der Autobahn A6, der Bahnhofstrasse und der Thalgutstrasse aus. Zudem handelt es sich bei der Bahnlinie Bern-Thun um eine wesentliche Lärmquelle. Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Einhaltung der Planungswerte bezüglich den Einzonungen sind nachzuweisen oder es sind entsprechende Massnahmen zur Einhaltung aufzuzeigen und diese mittels Verweises auf ein Lärmgutachten oder Aufzählungen / Umschreibungen im BauR zu verankern. Lärmschutzrechtliche Vorgaben sind auf Stufe Nutzungsplanung zu behandeln und können nicht in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. **GV**

Vorliegend werden auch Umzonungen vorgenommen. Lärmschutzrechtliche Vorgaben sind im frühestmöglichen Verfahren abzuhandeln. Auf Stufe Nutzungsplanung ist demzufolge ein Machbarkeitsnachweis (Erläuterungsbericht / Lärmgutachten) zu erbringen. Können die Immissionsgrenzwerte der ES der betroffenen Umzonungen nicht eingehalten werden, sind Massnahmen zur Einhaltung aufzuzeigen und diese mittels Verweises auf ein Lärmgutachten oder Aufzählungen / Umschreibungen im BauR zu verankern. **GV**

Mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im BauR ist der OIK II einverstanden. Auch für das DLZ erscheint die Zuordnung korrekt. Zudem wurden keine unberechtigten Aufstufungen gemäss LSV Art. 43 Abs. 2 vorgenommen. Gemäss Erläuterungsbericht werden die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III entlang der Kantonsstrasse eingehalten. Aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsmengen und des bestehenden Lärmsanierungsprojekts geht das DLZ davon aus, dass entlang der Kantonsstrasse Nr. 6 die Immissionsgrenzwerte (IGW) in der ersten Baureihe auch in der Lärmempfindlichkeitsstufe III überschritten sein werden.

Gemäss Zonenplan gilt in der Wohnzone an der Bahnhofstrasse / Thalgutstrasse die ES II. Der OIK II teilt mit, dass bei einigen Liegenschaften entlang der Kantonsstrasse die IGW der ES II überschritten werden. Umbauten dieser Liegenschaften könnten kaum, bzw. nur über eine Ausnahmegewilligung gemäss Lärmschutzverordnung, genehmigt werden. Der OIK II empfiehlt eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe entlang der Kantonsstrasse von ES II auf ES III. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Strassen nicht mittels Aufstufung lärmsaniert werden dürfen (BGE 121 II 235 E. 5b). Eine Aufstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV darf daher nur sehr restriktiv vorgenommen werden. Diese Möglichkeit dient insbesondere nicht dazu, den „Lärmverursacher“ von der Sanierung entlasten zu können (Bundesgerichtsentscheid, BGE 121 II 235). Erst wenn sich die zu beachtenden Werte nicht durch andere Massnahmen auf das zulässige Mass reduzieren lassen, kann als letztes Mittel und gemäss Bundesgericht mit grosser Zurückhaltung die Aufstufung vorgenommen werden (vgl. BGE 115 Ib 456). Somit sind vor der Aufstufung alle anderen Massnahmen zu prüfen, die zur Einhaltung der IGW der ES II beitragen könnten. **H**

Betreffend Strassenlärm sind in der ZPP 10 ««Underi Au» sowie ZPP 13 «Bahnhof Süd» im BauR einzuhaltende Schallpegeldifferenzen festgehalten. Im Rahmen der Einzonung dieser Parzellen wurden diese geforderten Schallpegeldifferenzen anhand des Emissionsmodells Stl-86+ ermittelt. Seit dem 1.7.2023 schreibt der Bund die Anwendung des neuen Emissionsmodells sonROAD18 vor. Die definierten Schallpegeldifferenzen können nicht 1:1 auf dieses Emissionsmodell übertragen werden. Das DLZ schlägt deshalb vor, bei nach dem 1.1.1985 eingezonten oder erschlossenen Parzellen, wie in der Lärmschutz-Verordnung vorgesehen, die Einhaltung der Planungswerte vorzuschreiben. **H**

Das AÖV weist daraufhin, dass alle Baugesuche, bei Parzellen bei und in der Nähe der Bahnlinie, von einem Lärmgutachten begleitet werden müssen, um zu bestätigen, dass die maximalen Immissionswerte (IGW) an jedem Fenster eingehalten werden. **H**

Wie beim Erläuterungsbericht erwähnt, müssen Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung Mindestabstände gegenüber Bauzonen einhalten. Die Abt. Immissionsschutz weist daraufhin, dass Einzonungen von Parzellen, welche heute in der Landwirtschaftszone liegen und neu in Bauzonen umgewandelt werden sollen, sich für benachbarte landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung negativ auswirken können. Gemäss Ziffer 51 Anhang 2 LRV müssen Tierhaltungsanlagen gegenüber Bauzonen (bewohnten Zonen) Mindestabstände einhalten. Bei der Berechnung der Mindestabstände werden Faktoren wie die Art und Anzahl der gehaltenen Tiere, die Haltung selbst und auch die Lage des Stalls mitberücksichtigt. Die Mindestabstände sind gegenüber einer Wohnzone doppelt so gross und in gemischten Zonen um 40 % grösser als diese in der Landwirtschaftszone gelten würden.

Im Erläuterungsbericht werden die Parzellen, welche neu eingezont werden aufgezeigt. Welche angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe noch aktiv bewirtschaftet werden, geht nicht aus den Unterlagen hervor. Eine Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone würde den Mindestabstand der Tierhaltungsanlage der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe um 40% erhöhen.

Die Einzonungen von Parzellen der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone kann für die angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe mit ihren Tierhaltungsanlagen eine Anpassungspflicht oder Entwicklungs- und Erweiterungseinschränkung bedeuten. Aus Sicht der Luftreinhaltung, stationäre Anlagen, kann der vorliegenden Planung grundsätzlich zugestimmt werden. **H**

Die Abt. Immissionsschutz führt weiter aus, dass bei Einzonungen von Parzellen, welche mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) in eine Wohnzone mit der ES II eingezont werden nachfolgendes zu beachten ist. Die Belastungsgrenzwerte (Lärmgrenzwerte) gelten immer am Immissionsort und nicht bei der Lärmquelle, respektive beim Lärmverursacher. Wenn ein Gewerbebetrieb (Bsp. Landwirtschaftsbetrieb) erweitert werden soll, muss er aufzeigen, dass er die Belastungsgrenzwerte gegenüber den nächsten lärmrelevanten Immissionsorten auf den benachbarten Parzellen einhalten kann.

So müssen zum Beispiel die bestehenden angrenzenden Gewerbebetreiber (Bsp. Landwirtschaftsbetrieb), welche bis heute die Lärmgrenzwerte der ES III gegenüber der neu eingezonten Parzelle in der Wohnzone die strengeren Grenzwerte der ES II einhalten. Dies kann für die angrenzenden Gewerbebetriebe eine Anpassungspflicht (Lärmsanierung) bedeuten. Kosten für eine mögliche Lärmsanierung trägt der bestehende benachbarte Gewerbebetrieb. Aus Sicht des Lärmschutzes von Industrie- und Gewerbelärm kann der vorliegenden Planung grundsätzlich zugestimmt werden. **H**

14. Eisenbahn / Übertragungsleitung

Im Richtplan des Kantons Bern ist vermerkt, dass für die Strecke im Aaretal langfristig ein vier-Spurausbau geplant ist. Dies ist in der Ortsplanrevision zu berücksichtigen. **H**

Entlang der SBB Bahnlinie verläuft die 132 kV Übertragungsleitung der SBB. Die SBB weist daraufhin, dass diese durch das dicht besiedelte Gebiet verläuft und daher nicht verlegt werden kann. Bei der Umsetzung von Vorhaben sind folgende Verordnungen zu berücksichtigen (**H**):

- Eisenbahngesetz (EBG, SR 742.101):
Alle Eingriffe und Arbeiten in der Nähe des Bahnareals bzw. der Bahnanlagen unterliegen der Bewilligungspflicht durch die SBB. Dazu gehören auch die Hochspannungsleitungen der SBB Die Zustimmung der SBB gemäss Art. 18m EBG kann vor, während oder spätestens nach Planaufgabe eingeholt werden, wobei die zuständige Behörde die Baubewilligung erst erteilen kann, wenn die

Bewilligung der SBB vorliegt. Bis dahin können die Bauarbeiten nicht begonnen werden.

- Verordnung über elektrische Leitungen (LeV):
Diese regelt die minimalen Abstände von Übertragungsleitungen zu Gebäuden / Objekten, Boden / Strassen, Bäumen, Gewässern und Arealen mit grossen Menschenansammlungen. Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, die vor dem 1. Februar 2000 schon als solche definiert waren, unterliegen ebenfalls der LeV.
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV):
Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, welche nach dem 1. Februar 2000 als solche ausgeschieden wurden / werden, unterliegen nebst der LeV zusätzlich der NISV. Hierbei müssen OMEN einen entsprechend der jeweiligen Situation angepassten Abstand zur Übertragungsleitung aufweisen, damit der Anlagengrenzwert von 1 µT eingehalten werden kann. Als OMEN gelten Wohnräume, Schulräume, Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze, wenn diese mehr als 2 ½ Tage pro Woche besetzt sind.

Das finale Gesuch muss uns in elektronischer Form (als PDF an grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch) zur Genehmigung vorgelegt werden. Die endgültige Stellungnahme der SBB wird nach deren Prüfung bekannt gegeben.

Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Bebauungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. Weitere Informationen zu diesem Thema sind unter www.sbb.ch/18m zu finden. **H**

15. Langsamverkehr

Die Velofreizeit- und Alltagsrouten gemäss Sachplan Veloverkehr sind im Zonenplan Landschaft hinweisend abgebildet. Die Festlegung «Historische Verkehrswege ...» und der Hinweis «Velofreizeit- und Alltagsrouten» sind im Plan optisch kaum zu unterscheiden. Wir empfehlen eine eindeutigere Darstellung zu wählen. Die Veloroute 64 ist im Zonenplan Landschaft zudem als durchgehende pinke Linie dargestellt. Die pinke Linie fehlt in der Legende. Die Darstellung oder die Legende ist anzupassen. **H**

Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an die Planungspflicht nach Artikel 47 SG noch nicht. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die kommunalen Velorouten zu planen (Art. 47 SG). Dabei sind der kantonale Sachplan Veloverkehr und ggf. die regionale Veloplanung zu beachten. Die kommunalen Velorouten sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan oder Richtplan), welches alle Langsamverkehrsnetze enthält, aufzunehmen. Die gesetzliche Planungspflicht ist erfüllt, wenn das Netz auf einer Karte örtlich festgelegt ist und der Plan als Bestandteil der Ortsplanung genehmigt ist oder gleichzeitig genehmigt wird. Gemäss Art. 47 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die kommunalen Velorouten. Sie sind gemäss obiger Ausführung in die Planung mit aufzunehmen. **GV**

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. Die vorliegende Planung genügt den Anforderungen an die Planungspflicht nach Artikel 44 Absatz 2 SG sowie SV noch nicht. Zwingende Inhalte der Fusswegnetzpläne sind das bestehende Fusswegnetz, wichtige Querungsstellen, Zielorte, Fussgänger- und Begegnungszonen sowie die Darstellung der Netzlücken. Geplante Netzergänzungen, insbesondere in Überbauungsordnungen oder Strassenplänen vorgesehene Fusswege, sind ebenfalls darzustellen (vgl. Art. 61.1.d SV). **GV**

Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümerverbindliche Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeindegebrauch gewidmet sind (Art. 13 SG). **E**

Die Wanderwege gemäss kantonalem Sachplan Wanderroutennetz sind im Zonenplan Landschaft als Hinweis eingetragen. **H**

16. Historische Verkehrswege

Der OIK II begrüsst, dass im Zonenplan Landschaft die historischen Verkehrswege als Festlegung eingetragen sind. Gemäss Legende sind es Wege «mit Substanz» und «mit viel Substanz». Allerdings ist bei einigen der bezeichneten Wege auf langen Abschnitten keine Substanz mehr vorhanden, sie folgen lediglich dem historischen Verlauf. **H**

17. Trinkwasser, Abwasser

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen, der zonenkonforme Löschschutz ist sicherzustellen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen inkl. zonenkonformen Löschschutz in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Die Massnahmen gemäss GWP, insbesondere zur Verbesserung des Löschschatzes, sind gemäss Massnahmenplan GWP umzusetzen. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen müssen mit der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung vorschriftsgemäss und siedlungskonform erschlossen werden können. Die Erschliessungen der Bauzonen müssen mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können. Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

- Beim Eingang der Liegenschaft muss der Minimaldruck mindestens 2.5 bar betragen.
- Für den Löschschutz beträgt der Minimaldruck bei Einsatz von Tanklöschfahrzeugen und Motorspritzen 2.0 bar. Wo nicht ausschliesslich der Einsatz von Tanklöschfahrzeugen vorgesehen ist, beträgt der Minimaldruck 3.5 bar.
- Die Löschreserven, die Leistung und die Dotation der Hydranten richten sich nach dem Brandrisiko in den einzelnen Siedlungsgebieten. **H**

Auf- und Umzonungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung (Abwasserab-
leitung Kapazität) mit dem GEP der Gemeinde abzustimmen. Für Umzonungen der Landwirtschaftszone ist die für die neue Einzonung korrekte Abwasserentsorgung der Liegenschaften zu überprüfen. **H**

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen muss der auf die Herausforderungen des Klimawandels (Stark-
regen, Trockenperioden) angepasste Umgang mit dem Regenwasser innerhalb von Siedlungen nach Schwammstadtprinzipien integriert werden. Es sind Möglichkeiten zu prüfen, wie dieses Thema in der Planung verbindlich verankert werden kann. **H**

18. Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

Die Landwirtschaftszone ist in der baurechtlichen Grundordnung festzulegen und richtet sich nach Art. 80 BauG. Es fehlt die Landwirtschaftszone in der Legende. **GV**

Festlegungen sind zu vermessen. Dort wo die Zonengrenzen nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen, sind Vermessungen vorzunehmen (z.B. Oberwichtlach Parzelle Nr. 304, Abgrenzung Wohnzone 2 – Wohn- und Arbeitszone 2). **GV**

19. Baureglement (BauR)

Die Bestimmungen des BauR entsprechen weitgehend den Bestimmungen / Formulierungen des Musterbaureglements, was wir begrüßen. **H**

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

Allgemein	Wir gehen davon aus, dass es sich bei der vorliegenden OPR um eine Gesamtrevision handelt. Folglich hat das gesamte BauR bei der Genehmigung schwarz eingefärbt zu sein, ohne farbliche Hervorhebung.	GV
Lesehilfe	Der Zonenplan Landschaft enthält grundeigentümergebundene Festlegungen, welche im Rahmen der vorliegenden OPR vom AGR genehmigt werden. Der Absatz zum Zonenplan Landschaft ist entsprechend zu korrigieren	GV
Art. 1 Abs. 2	Abs. 2 ist zu ergänzen mit «inkl. Anhang».	GV
Art. 6 Abs. 4, 3. Lemma	Anstatt «Vordächer» ist wohl der Begriff Dachvorsprung gemeint.	H
Art. 6 Abs. 5 und Abs. 6	Bei den vorspringenden Gebäudeteilen sowie bei den unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen werden «materielle Änderungen ab Teilrevisionen 2020» geändert (zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%). Dies ist nicht mit der Planbeständigkeit vereinbar. Bei einer Änderung trotz Planbeständigkeit sind die erheblichen geänderten Verhältnisse nachzuweisen und es ist «zweistufig» vorzugehen: 1. Haben sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss? 2. Rechtfertigt sich aufgrund der geänderten Verhältnisse eine Plananpassung (Interessenabwägung)?	GV H
Art. 6 Abs. 8	In der Fussnote wird eine Regelung eines Abstands gegenüber der Landwirtschaftszone «nur» dringend empfohlen und widerspricht demgemäss dem Text des BauR. Die Fussnote ist umzuformulieren.	H
Art. 6 Abs. 8	Auch wenn die Zonengrenze innerhalb der Parzelle verläuft, muss ein Zonenabstand eingehalten werden. Das Mass ist von der Gemeinde festzulegen, muss aber für Unterniveau- und unterirdische Bauten mindestens 1 m betragen. Für Hochbauten mehr.	GV
Art. 11 ZöN C	Bei der vorliegenden ZöN C wird die Zweckbestimmung ergänzt mit «Stille Gewerbe» und «Sport- und Spielplatz». Ein «stilles Gewerbe» ist bei einer ZöN nur als untergeordnete Nebennutzung zulässig. Entsprechend ist die ZöN Vorschrift zu ergänzen.	GV
Art. 12	Gemäss Vorschrift dürfen bei der ZSF nur am westlichen Zonenrand Hochbauten gebaut werden. Die Vorschrift ist zu unpräzise. Es ist eine Eingrenzung nötig, indem ein Metermass ab Zonenrand festgelegt wird (z.B. im Bereich xx m ab westlichen Zonenrand seien Hochbauten erlaubt).	GV
Art. 12	Bitte die Nummerierung anpassen (zweimal Artikel 12).	GV

Art. 13 Abs. 4	Aufgrund der vorliegenden Formulierung sind Neubauten möglich. Neubauten sind in Weilerzonen resp. Bestandeszonen nicht zulässig. Darüber hinaus ist der Artikel zu den Bestimmungen im Nichtbauggebiet zu verschieben.	GV
Art. 14 Abs. 7	Vgl. Ausführungen in Kap. 4.4.8	GV
Art. 20 ZPP 7 «Hagacher»	<p>Unter Abs. 1 wird die Bestimmung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren ersatzlos gestrichen. Gemäss Erläuterungsbericht zur Änderung der ZPP 7 «Hagacher» und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» (Stand Vorprüfung) befindet sich das Gebiet dank erfolgten Hochwasserschutzmassnahmen neu im gelben Gefahrengebiet. Im vorliegenden Erläuterungsbericht ist die Ausgangslage kurz zu schildern oder zumindest einen Verweis auf der fortgeschrittenen Planung zu ergänzen. Trotz Streichung der Bestimmung unter Abs. 1 ist der Genehmigungsvorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht zur Änderung der ZPP 7 «Hagacher» und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» zu berücksichtigen und umzusetzen (Objektschutzgutachten etc.)</p> <p>Im Rahmen des Vorprüfungsgeschäfts zur Änderung der ZPP 7 «Hagacher» und Teil-Überbauungsordnung «Hagacher Süd» werden die Bestimmungen zur ZPP abgeändert. Teilweise fehlen im vorliegenden BauR die Anpassungen. Die Planungen sind aufeinander abzustimmen.</p>	H H
Art. 23 Abs. 10	<p>Bisher waren die Gemeinden bei der Formulierung ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn ihre Kompetenzen entsprechend der kantonalen Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KE nG), welches am 1.1.2023 in Kraft getreten ist, bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KE nG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung, diese sind unter dem Link kommunale Energievorschriften (be.ch) einsehbar.</p> <p>Vorliegender Art. 23 Abs. 10 BauR entspricht diesen Musterregelungen bezgl. gemeinsamen Heizwerken oder Heizkraftwerken nicht. Gemäss Art. 15, Abs 1 KE nG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Nach Rücksprache mit dem AUE empfiehlt das AUE, zur Benennung der technischen und wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit die Formulierung der Musterregelung «Gemeinsames Heizwerk» gemäss Seite 21 Muster für kommunale Energievorschriften zu übernehmen.</p>	H E
Art. 26	Vermutlich sind in der Auflistung sowie im Zonenplan Siedlung mit «USP Oberwichtrach» (UeO k) die Uferschutzpläne «Oberi Au Uferschutzplan Nr. 1 Oberwichtrach» sowie «Thalgutbrücke Uferschutzplan Nr. 2 Oberwichtrach» vom <u>3. Februar 1995</u> gemeint.	H
Art. 32 Abs. 4	Gemäss Art. 17 KE nG haben die Gemeinden beim Erlass von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf zu achten, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindert wird. Es ist sicherzustellen, dass Anlagen zur Energiegewinnung von den Vorschriften in Art. 32 Abs. 4 BauR ausgenommen werden. Der letzte Satz von Art. 32 Abs. 4 BauR ist zu streichen.	GV
Art. 32 Abs. 4	Nach Rücksprache mit der KDP ist Abs. 4 wie folgt zu ergänzen: Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Vollgeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	GV

Art. 38	Die Kompetenzen der Gemeinden im Energiebereich sind durch das KEnG (vgl. Art. 13 ff.) übergeordnet geregelt und müssen nicht im Rahmen eines BauR erteilt werden. Die in Art. 38 BauR formulierten Vorgaben sind rechtlich nicht bindend und können gestrichen werden.	E
Art. 39 Abs. 1	Das AUE begrüsst die unter Art. 39 Abs. 1 BauR erwähnte Dachbegrünung. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist technisch möglich, bedarf aber der entsprechenden Planung. Die mögliche Verschattung der Solaranlage durch die Vegetation hat einen erhöhten Pflegebedarf zur Folge, eine höhere Aufständigung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodendeckende Pflanzen sind vorzusehen. Entsprechend ist zu prüfen, inwiefern die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer mit dem Pflichtanteil an Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vereinbar ist.	H
Art. 45 Abs. 3	Wir empfehlen den letzten Satz betreffend dicht überbaute Gebiete zu streichen. Ausgelöst durch ein laufendes Baubewilligungsverfahren in einer Gemeinde im Verwaltungskreis Thun wird dieser Passus durch die Regierungstatthalterämter dahingehend ausgelegt, dass die Nennung nur eines (Bst. a) der in Art. 41c Abs. 1 Bst. a bis d Gewässerschutzverordnung (GSchV) normierten Ausnahmetatbestände von diesen dahingehend interpretiert wird, dass bei Anlagen im privaten Interesse kommunalrechtlich ausschliesslich der erwähnte Ausnahmetatbestand «dicht überbaut» in Bst. a zum Tragen kommt. Die Ausnahmetatbestände in Bst. a ^{bis} bis d von der Gemeinde damit ausgeschlossen werden. Das Musterbaureglement des Kantons wurde entsprechend angepasst und dieser Passus gestrichen.	E
Art. 55	Im Zonenplan werden die von der OPR ausgenommenen Gebiete dargestellt. Zusätzlich wird im Erläuterungsbericht näher auf die einzelnen Gebiete eingegangen. Wir begrüssen dieses Vorgehen. Im BauR sind die von der OPR ausgenommenen Gebiete nicht erwähnt. Vollständigkeitshalber empfehlen wir noch ein Ausnehmen im Aufhebungsartikel.	E
Art. A6 Fussnote 3	Ergänzungen: Die Waldgrenze zu offenem Land verläuft nach Art. 3 KWaV in der Regel drei Meter ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Bäume und Wurzelstöcke oder 1 m ausserhalb der Linie, welche die äussersten Sträucher miteinander verbindet. Befindet sich innerhalb dieses Saums eine Parzellengrenze oder eine topografische Grenze, so fällt die Waldgrenze mit dieser Grenze zusammen.	H
Art. 56 Aufhebung von Vorschriften	<p>Wir gehen davon aus, dass es sich bei der vorliegenden OPR um eine Gesamtrevision handelt. Bei der Aufhebung der Vorschriften ist auch das aktuell gültige BauR vom 18. August 2010 noch zu erwähnen.</p> <p>Aufhebung Richtplan Verkehr vom 21.03.2012 muss im gleichen Verfahren aufgehoben werden, wie er erlassen wurde (Zuständigkeit Gemeinderat). Demnach ist er unter diesem Artikel zu streichen. Ebenso ist das Konzept Siedlungsentwicklung vom 16.11.2009 zu streichen. Dieses wurde ebenso vom Gemeinderat erlassen.</p> <p>Gemäss Erläuterungsbericht und Art. 56 BauR werden auch Überbauungsordnungen aufgehoben. Planungen sind im selben Verfahren aufzuheben, wie sie erlassen wurden (Art. 46 Gemeindeverordnung, GV). Bei aufzuhebenden Planungen handelt es sich zudem um einen separaten Gegenstand bei Genehmigungsverfügungen.</p> <p>Überbauungsordnungen von Detailerschliessungen können nur aufgehoben werden, wenn sie nicht zugleich als Baubewilligung gelten, ansonsten würde</p>	<p>GV</p> <p>GV</p> <p>GV</p> <p>H</p>

	der Strasse die Baubewilligung entzogen. Dies betrifft auch Überbauungsordnungen von Basiserschliessungen.	
--	--	--

20. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

In der Richtplankarte sind Basis- und Detailerschliessungen festgelegt. Es sind nicht alle Detailerschliessungsstrassen enthalten. Die Richtplankarte ist zu überprüfen. **GV**

Im Richtplan «Erschliessung und Langsamverkehr» fehlt die Darstellung der Linien und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Wir empfehlen, diese zur Vervollständigung zu ergänzen. **E**

Des Weiteren sind zur Kenntnisnahme gemäss RKBM folgende Massnahmen in den verschiedenen regionalen Planungsinstrumenten hinterlegt (**H**):

RGSK 2025 / AP5:

- ▶ BM.FVV-Ü-01.07 Velohauptroute Wichtrach–Münsingen–Belp: Festsetzung.
- ▶ BM.FVV-Ü-03.23 Velohauptroute Münsingen–Thun «Wi-3 Thalgutstrasse Wichtrach»: Zwischenergebnis.
- ▶ BM.KM-Mu.01.18 Verkehrsdrehscheibe Wichtrach: zu prüfen.

Regionale Velonetzplanung (Überarbeitung 2023/2024):

- ▶ BM.FVV-Ü.105.06 Planung Verkehrssicherheit Strecken Kiesen–Wichtrach: Vororientierung.

Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass die kommunalen Richtpläne lediglich die Gemeindebehörden binden. **H**

21. Weitere Empfehlungen und Hinweise

Das AÖV weist bezgl. den von der OPR ausgenommenen Gebieten darauf hin, dass die einzuzonenden Flächen die Anforderungen an die ÖV-Erschliessungsgüteklassen zu erfüllen haben.

Um- oder Einzonungen, die zu neuen Kern-, Misch- oder Arbeitszonen führen, können einen relevanten Einfluss auf das Verkehrserzeugungspotential des betroffenen Gebietes haben. Daher ist die Berücksichtigung der Verträglichkeit resp. der lokalen Belastbarkeit von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung der Abt. Immissionsschutz frühzeitig in den Planungsüberlegungen miteinzubeziehen.

Im Kanton Bern ist das hindernisfreie Bauen für den öffentlichen Fussgänger- und Verkehrsraum gesetzlich vorgeschrieben, ebenso für öffentlich zugängliche Gebäude und Anlagen und Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungen (Art. 22 BauG bzw. Art. 88 BauV). Allfällige kommunale Vorschriften zu diesem Thema können strenger, aber nicht weniger restriktiv sein als die kantonalen Vorgaben.

Die Hindernisfreiheit muss demnach bei jedem Projekt, das in den Geltungsbereich von Art. 22 BauG bzw. Art. 88 BauV fällt, von Gesetzes wegen mitberücksichtigt werden.

Wie im Aussenraum hindernisfrei gebaut werden muss, ist in der Norm VSS SN 640075 «Hindernisfreier Verkehrsraum» inkl. Anhang definiert.

Wie Hochbauten hindernisfrei gebaut werden müssen, wenn sie in den Geltungsbereich gemäss Art. 22 BauG fallen, ist in der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» definiert.

Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Altlasten, beurteilen zu

lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und / oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. Folgendes Merkblatt ist zu beachten: Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)

Auf Seite 43 im Erläuterungsbericht ist bei der Abbildung 12 die Nationalstrasse grün und nicht wie in der Legende angegeben rot.

Auf Seite 46, Tabelle 28 im Erläuterungsbericht: Korrektur bei den regulären Einzonungen: Parzelle Nr. 9685.

Im Kapitel 1.6.7, auf Seite 47 im Erläuterungsbericht: «KAWA»: Neuer Amtsname = AWN; Amt für Wald und Naturgefahren.

Die BKW teilt per E-Mail vom 25. Juli 2024 mit, dass keine Einwände zur OPR bestehen.

Die Fachstelle Boden verzichtet auf einen Fachbericht.

Das AWI ist mit den Angaben in den Unterlagen einverstanden und begrüsst insbesondere die Aufnahme des neuen Arbeitsvorranggebiets Brückenweg.

Im Rahmen der Einreichung der Genehmigungsunterlagen, ist das Mehrwertabgabereglement der Gemeinde miteinzureichen.

22. Weiteres Vorgehen

Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau
Raumplaner

Beilagen

- Bericht «Erhebung der unüberbauten Bauzonen» vom 18.06.2025
- Bericht «Überbaute Bauzonen» vom 18.06.2025

Fachberichte

- Wurden bereits vorgängig der Gemeinde zugestellt.

Kopie per E-Mail mit Beilagen

- georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AWA
- AUE
- AUE, Abt. Immissionsschutz
- AWN, Abt. Naturgefahren
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen
- ANF
- FI
- JI
- AD
- KDP
- OIK II
- DLZ
- AWI
- RKBM
- AÖV
- SBB
- Procap
- BKW
- KL
- LANAT, Fachstelle Boden
- OLK
- AGR (BER, RIB, BES, FLM, CAN, FIM, RUM, WIL, WER)