

# Ortsplanungsrevision Wichtrach

Mitwirkungsbericht

Mai 2024

### Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wichtrach  
Autor: georegio ag, Tobias Francke, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	15.12.2023	Entwurf Mitwirkungsbericht
1.1	20.12.2023	Nachgeführter Entwurf Mitwirkungsbericht nach Sitzung Spezialkommission OPR
1.2	17.01.2024	Nachgeführter Entwurf Mitwirkungsbericht nach Sitzung Spezialkommission OPR
1.3	01.02.2024	Nachgeführter Entwurf Mitwirkungsbericht nach Sitzung Spezialkommission OPR
1.4	15.02.2024	Nachgeführter Entwurf Mitwirkungsbericht nach Sitzung Spezialkommission OPR
2.0	06.03.2024	Version z.Hd. des Gemeinderats
3.0	21.03.2024	Version mit Anpassungen des Gemeinderats
4.0	27.05.2024	Version Vorprüfungsdossier

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Übersicht über die wichtigsten Themen und Änderungen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Auswertung der Mitwirkungseingaben</b> .....	<b>6</b>
4.1	Ziele OPR Allgemein .....	6
4.2	Zonenplan Siedlung .....	8
4.2.1	Diverse Anliegen .....	8
4.2.2	Aufzonungen W1 zu W2 .....	21
4.2.3	Aufhebung UeO Fure–Lerchenberg .....	28
4.2.4	Aufhebung Zone Sport und Freizeit .....	29
4.3	Zonenplan Landschaft .....	31
4.3.1	Diverse Anliegen .....	31
4.3.2	Parzelle Nr. 1099: Landschaftsschutzgebiet / Vorranggebiet Wohnen RGSK RKBM .....	32
4.4	Baureglement .....	33
4.5	Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr .....	37
4.6	Inventarplan .....	39
4.7	Erläuterungsbericht .....	40
4.8	Weiteres .....	45
<b>5</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>47</b>



## 1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 30.10.2023 – 01.12.2023 statt und wurde im Anzeiger Kollnongingen publiziert. Die Unterlagen lagen in der Gemeindeverwaltung auf und wurden auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Sie waren jederzeit im Internet einsehbar oder zu den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung. Zudem fand am 07.11.2023 eine gut besuchte Informationsveranstaltung statt.

Anlässlich der Informationsveranstaltung und in den Mitwirkungseingaben wurden die Arbeiten der Ortsplanungsrevision aus der Bevölkerung mehrfach positiv gewürdigt. Naturgemäss haben sich im Rahmen der Mitwirkung jedoch insbesondere diejenigen Personen und Interessenvertreter geäußert, welche von konkreten Planungsmassnahmen betroffen sind und mit diesen nicht oder nur teilweise einverstanden sind oder Vorschläge zu einer anderen Umsetzung haben.

Im Mitwirkungsbericht sind alle Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Die Eingaben werden nicht immer im originalen Wortlaut wiedergegeben, sondern nur sinngemäss. Dem Gemeinderat lagen zur Behandlung aber auch alle originalen Mitwirkungseingaben vor.

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision.

## 2 Übersicht über die wichtigsten Themen und Änderungen

Neben diversen Eingaben, welche Einzelanliegen der betroffenen Grundeigentümer betreffen, gab es insbesondere zu folgenden Themen mehrfache Mitwirkungseingaben:

- Aufzonungen W1–W2: Die Aufzoning von Gebieten mit eingeschossiger Wohnnutzung in die Wohnzone zweigeschossig (ausgenommen das Gebiet Bergacker) wurde besonders häufig hinterfragt.
- Die Anpassung des Landschaftsschutzgebiets und die Aufnahme des Schwerpunkts Wohnen «Chilchwägli» in das RGSK der Region Bern–Mittelland RKBM wurde verschiedentlich hinterfragt.
- Aufhebung der Zone Sport und Freizeit: Die Sicherstellung von genügenden Flächen für Sport und Freizeit wurde als wichtiges Anliegen kommuniziert.

Der Umgang mit diesen Änderungen wurde in der Spezialkommission Ortsplanung und im Gemeinderat intensiv diskutiert und unter Berücksichtigung der Eingaben wurden auch Änderungen an den Unterlagen beschlossen. Die Änderungen sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt. Die wichtigsten sind:

- **Erhalt der Zone für Sport und Freizeit ZSF**

Der Gemeinderat hat das Anliegen der Mitwirkenden erkannt und beschlossen, dass an der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) im Gebiet Stadelfeld festgehalten werden soll. Um den Bedürfnissen der Schule und den Bedürfnissen der Mitwirkenden gerecht zu werden, wird lediglich ein Teil der ZSF in die Zone für öffentliche Nutzung F (ZöN) umgezont. Mit diesem Kompromiss hält sich die Gemeinde ein angemessenes Entwicklungspotential für die Schulraumentwicklung offen und stellt gleichzeitig den Erhalt der ZSF sicher.

- **Verzicht auf das Vorranggebiet Wohnen «Chilchwägli»**

Der Gemeinderat hat beschlossen, vorläufig auf die zukünftige Einzonung der Parzelle Nr. 1099 (Niederwichtach) zu verzichten. Entsprechend wird diese nicht mehr von der Ortsplanung ausgenommen, sondern verbleibt in der Landwirtschaftszone und im kommunalen Landschaftsschutzgebiet.

Strategischer Hintergrund (siehe auch «Neu von der OPR ausgenommene Flächen»):

Die Parzelle Nr. 1099 sollte als Vorranggebiet Wohnen in das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Bern–Mittelland aufgenommen werden. Dies entspricht der Absicht des Gemeinderats, die Siedlungsentwicklung ausgehend von den historischen Ortskernen zu denken und ein Zusammenwachsen der Ortsteile Oberwichtach und Niederwichtach

zu ermöglichen. Ein entsprechender Antrag wurde von der Regionalkonferenz Bern–Mittelland (RKBM) allerdings aufgrund der ungenügenden Erschliessungsgüteklasse des öffentlichen Verkehrs (ÖV) abgelehnt. Die RKBM sieht im Raum zwischen Ober– und Niederwichtrach aufgrund der geringen ÖV–Erschliessungsgüteklasse keinen Handlungsbedarf für die Siedlungsentwicklung. Sie sieht einzig im Umfeld des Bahnhofs Potential für eine übergeordnete Siedlungsentwicklung. Dies widerspricht aus Sicht des Gemeinderats der historischen Entwicklung der Gemeinde und den Bedürfnissen der Bevölkerung (z.B. bezüglich der Versorgungssituation). Die ÖV–Erschliessungsgüteklasse als einziges Kriterium für die Zentralität eines Ortes erscheint vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung Wichtrachs und der heutigen Siedlungsstruktur nicht angemessen und verhindert aus Sicht des Gemeinderats eine zweckmässige Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes. Der Entscheid der RKBM wird daher von der Gemeinde mit grossem Bedauern akzeptiert.

#### ■ Neu von der OPR ausgenommene Flächen

Grundsatz:

Die Gemeinde hat verschiedene Flächen von der OPR ausgenommen. Das mit der Absicht, dass diese Flächen nicht von der Planbeständigkeit der übrigen Massnahmen der OPR betroffen sind. Dies ist wichtig für Flächen, auf denen in naher Zukunft eine Entwicklung vorgesehen ist, welche zum Zeitpunkt der OPR jedoch noch nicht näher umschrieben werden kann bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind. Dies gilt zum Beispiel für zukünftige Einzonungen von Fruchtfolgeflächen, die zuerst einer regionalen Abstimmung im RGSK bedürfen. Nach der Ablehnung des Vorranggebietes «Chilchwägli» durch die RKBM (siehe oben) hat der Gemeinderat entschieden, zusätzliche Flächen von der OPR auszunehmen, um eine angemessene Wohnraumentwicklung in der näheren Zukunft zu ermöglichen:

- Die Parzellen Nr. 754 (Oberwichtrach) und 735 (Oberwichtrach) werden neu von der OPR ausgenommen. Die Fläche wurde zur Aufnahme als Vorranggebiet Wohnen «Underi Au West» mit dem Koordinationsstand «Vororientierung» in das RGSK 2025 beantragt. Die beiden Parzellen sollen als Ganzes beurteilt und die Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden. Die Entwicklung der Flächen ist auch im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Vorranggebiet Arbeiten «Brückenweg» zu sehen, für welches von der Gemeinde im RGSK der Koordinationsstand «Festsetzung» beantragt wurde.
- Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 79 (Oberwichtrach) an der Stadelfeldstrasse wird neu von der OPR ausgenommen. Mit einer Entwicklung in diesem Bereich kann in eine Siedlungslücke geschlossen werden. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Schulhauses und der Bahnhof ist fussläufig in 5 Minuten erreichbar. Da es sich um FFF handelt, ist eine Aufnahme in das RGSK mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» notwendig.
- Die Parzellen Nr. 18, 131 und ein Teilbereich der Parzelle Nr. 454 (allesamt Oberwichtrach) werden neu von der OPR ausgenommen. Die Gemeinde beantragt bei der RKBM für diese Flächen im Rahmen der Mitwirkung RGSK 2025 ein neues Vorranggebiet Wohnen «Baumrüti Nord» mit dem Koordinationsstand «Festsetzung».

#### ■ Aufzonungen von W1 zu W2

Die grundsätzliche Aufzoning von Gebieten mit eingeschossiger Wohnnutzung in die W2 (mit Ausnahme des Gebiets Bergackers) hat zu verschiedenen negativen Rückmeldungen geführt. So wurde die Umsetzbarkeit angezweifelt und negative Auswirkungen auf das Ortsbild und den Verkehr befürchtet. Zudem wurden finanzielle Nachteile aufgrund der Mehrwertabgabe und einer Steigerung des amtlichen Wertes befürchtet. Die Gemeinde hat die Rückmeldungen ernst genommen und geprüft.

Daraus ergibt sich, dass im **Gebiet Gofrit** teilweise auf die Aufzoning verzichtet wird. Privatrechtliche Beschränkungen verunmöglichen hier eine Umsetzung der Aufzoning.

In den restlichen Gebieten hält der Gemeinderat an der Aufzoning fest. Folgende Vorteile und Rahmenbedingungen werden betont: Die W2 bietet mehr Gestaltungsfreiheit für attraktiven und zeitgemässen Wohnraum, Eigentümer/innen werden in keiner Weise verpflichtet von der Aufstockung Gebrauch zu machen, die bauliche Gestaltung und die Auswirkungen auf den Verkehr

sind im Baubewilligungsverfahren zu klären und von der Gemeinde zu genehmigen. Den Eigentümern/innen der Nachbargrundstücke stehen die üblichen Einsprachemöglichkeiten offen.

Grundsätzlich gilt: Der Ausbau bestehender Bauten basiert auf der übergeordneten Gesetzgebung und ist in jedem Fall im Sinne der erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen, wenn dadurch das Bauen auf der «grünen Wiese» vermieden wird. Wie eine Umsetzung der verbesserten Nutzungsmöglichkeiten konkret aussehen könnte, wird von der OPR offengelassen bzw. ist Sache der Eigentümerschaft. In jedem Fall ist eine Umsetzung nur im Baubewilligungsverfahren möglich. **Es besteht kein Zwang zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen.**

Die **Mehrwertabgabe** fällt Die Mehrwertabgabe fällt nur bei einer Veräusserung bzw. Realisierung einer zusätzlichen Nutzung an. Auch der amtliche Wert steigt erst, wenn die zusätzliche Nutzung realisiert wird. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf das [FAQ \(frequently asked questions\) zum Thema Mehrwertabgabe](#) auf Ihrer Webseite. Die Webseite kann, via der Kamerafunktion eines Smartphones, auch mit dem folgenden QR-Code aufgerufen werden:



### 3 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Thema	Eingang
1	Martin Meerstetter	▪ Einzonung Parzelle Nr. 1034 in Bauzone	02.11.2023
2	Itea Immobilien AG / Kurt Hauser	▪ Umzonung ZPP Nr. 12 in WA3	09.11.2023
3	Markus Herrmann	▪ Umzonung ZÖN in Wohnzone (Parzelle Nrn. 44, 768)	07.11.2023
4	Patrick Bangerter	▪ Zubringerdienst Chäsereiweg / Oberdorfstrasse / Herrlichkeit / Tägertschstrasse	14.11.2023
5	Werner Lüthi	▪ Grenzabstände Landwirtschaftszone	14.11.2023
6	Renate Blum	▪ Umzonung Parzelle Nr. 754 von Gartenbauzone in eine WA3	14.11.2023
7	Peter Gäumann	▪ Einzonung Parzelle Nr. 1351 (teilweise)	20.11.2023
8	Regula und Kaspar Ramseyer	▪ Einzonung Parzelle Nr. 454 (teilweise) in WA2	20.11.2023
9	Markus, Evangelia und Lukas Herrmann	▪ Umzonung ZÖN in Wohnzone (Parzelle Nrn. 44, 768)	21.11.2023
10	Alfred Hausheer	▪ Parzelle Nr. 174 in Bestandeszone belassen	23.11.2023
11	MEG im Oberdorf c/o Stephan Wüthrich	▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2	24.11.2023
12	BurriBau AG / André Zimmermann	▪ Fragen zu Emissionen und Umgebung	30.11.2023
13	Werner Kindler	▪ Parzelle Nr. 913 in der Landwirtschaftszone belassen	27.11.2023
14	Hans Rudolf Berger	▪ Umgang Parzelle Nr. 79	26.11.2023
15	Hans Rudolf Berger	▪ Landwirtschaftliche Nutzung in Bauzone	26.11.2023
16	Margrit Stucki-Wälti, c/o Andreas Stucki	▪ Inventar Fruchtfolgeflächen, Erweiterung ZPP 13	26.11.2023
17	Margrit Stucki-Wälti, c/o Andreas Stucki	▪ Zusätzliche Einzonung Parzelle Nr. 1069	26.11.2023
18	Stefanie Gfeller-Jaberg	▪ Direkte Verbindung Hofackerweg–Stadelfeldstrasse	27.11.2023
19	Urs Wyler	▪ Vergrösserung Bauzone Parzelle Nr. 436	28.11.2023
20	Daniel Strahm	▪ Einzonung Parzelle Nr. 1066 (teilweise)	28.11.2023
21	René Moser	▪ Abstand zu Parzelle Nr. 1057	28.11.2023
22	Ernst und Susanna Wenger	▪ Einzonung Parzelle Nr. 230 von Bestandeszone in Kernzone	29.11.2023
23	Swisscom Immobilien AG / Katrin Zeller	▪ Einzonung Parzelle Nr. 548 von Bestandeszone in Kernzone	29.11.2023
24	Elsbeth und Walter Matti	▪ Geringfügige Erweiterung Bauzone auf Parzelle Nr. 261	30.11.2023
25	Gottfried Schneider / Doris Dubi	▪ Parzelle Nr. 288 nicht einzonen (Bestandeszone zu Bauzone)	01.12.2023
26	Beatrice und Erwin Rolli	▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2 ▪ Zonenplan Landschaft ▪ Spielplatz auf Parzelle Nr. 1151	01.12.2023

Nr.	Name	Thema	Eingang
27	Peter Merki	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielplatz auf Parzelle Nr. 1151</li> <li>▪ Aufhebung Landschaftsschutzgebiet</li> <li>▪ Überführung Sektor B der UeO Fure–Lerchenber in W2</li> <li>▪ Aufhebung der Festsetzung Parzelle Nr. 1099 als Vorranggebiet Wohnen (RGSK)</li> <li>▪ Ergänzende Bemerkungen</li> </ul>	30.11.2023
28	TV Wichtrach / Martina Baumgartner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone Sport und Freizeit</li> </ul>	30.11.2023
29	Nathanael Inniger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschiedene Fragen zu Sport und Freizeit, Aufzonungen</li> </ul>	01.12.2023
30	Beat Ryser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abstand Landwirtschaftszone</li> <li>▪ Parzelle Nr. 92 in Bestandeszone</li> </ul>	30.11.2023
31	Paul Mürger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2</li> </ul>	30.11.2023
32	Yvonne und Beat Steuri / IG Fure–Lerchenberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2</li> <li>▪ Parzelle Nr. 1151 soll als Zone für Sport und Freizeit ausgeschieden werden</li> <li>▪ Entwicklung Parzelle Nr. 1099</li> </ul>	30.11.2023
33	ProNatura c/o Eva Keller	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hecken, Feld- und Ufergehölzen und Einzelbäumen im Inventarplan</li> <li>▪ Anpassung Klimawandel</li> </ul>	01.12.2023
34	Monika und Daniel Gottier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2.</li> </ul>	01.12.2023
35	Beat Bigler	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teile von der Parzelle Nr. 916 in die Bauzone einzonen</li> </ul>	30.11.2023
36	Yannik Beugger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnzonen 3-geschossig vermeiden</li> <li>▪ Zone Sport und Freizeit</li> </ul>	01.12.2023
37	IG Wichtrach / Felix Hosner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mensch im Mittelpunkt</li> <li>▪ Zukunftsszenarien</li> <li>▪ Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur</li> <li>▪ Nachhaltigkeitsthemen</li> <li>▪ Kennzahlen und Nutzungsdaten</li> </ul>	01.12.2023
38	Felix Hosner	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufzonung von W1 in die W2</li> </ul>	01.12.2023
39	Hans und Gertrud Beyeler	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2</li> <li>▪ Biodiversität</li> <li>▪ Lichtemissionen im Baureglement</li> </ul>	01.12.2023
40	Caroline Beyeler / Oliver Burri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2</li> </ul>	01.12.2023
41	Margrit und Ruedi Löffel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 in die W2</li> </ul>	01.12.2023
42	Felix Kesselring (und 11 weitere Eigentümer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Aufzonung von W1 zu W2 im Gebiet Ammereweg, Meiseweg, Stutzstrasse</li> </ul>	01.12.2023
43	Verein FunRide / André Hofer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone für Sport und Freizeit</li> </ul>	01.12.2023
44	Matthias Engimann	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbleib Parzelle Nr. 126 Bestandeszone</li> </ul>	01.12.2023

## 4 Auswertung der Mitwirkungseingaben

Umgang des Gemeinderats mit den Mitwirkungseingaben:

	Kenntnisnahme
	Wird umgesetzt
	Wird nicht umgesetzt

*Hinweis: alle Auszüge aus den Zonenplänen beziehen sich auf den Stand der Mitwirkung*


### 4.1 Ziele OPR Allgemein

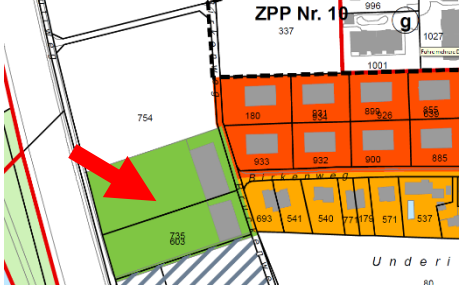
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
16	Die geleistete Basisarbeit ist aus unserer Sicht gut gelungen. Viele Anliegen konnten berücksichtigt werden. Im Weiteren können durch die geplanten Massnahmen wesentliche Verbesserungen in verschiedenen Bereichen realisiert werden.	–	Kenntnisnahme.
37	<p>Verbesserungsvorschläge</p> <p>1. Mensch im Mittelpunkt: Stärkere Fokussierung darauf, wie die Ortsplanung das Leben der Menschen in Wichtrach beeinflusst.</p> <p>2. Zukunftsszenarien: Es fehlen spezifische Entwicklungsszenarien für Wichtrach, die wichtige Bereiche wie Erschliessung, Zugänglichkeit von Infrastrukturen, Gesundheit, Mobilität, Sicherheit, sowie gesellschaftliche und kulturelle Aspekte abdecken.</p>	<p>Eine direkte Umsetzung dieses Vorschlags in der laufenden OPR ist ohne konkreten Antrag mit klarem räumlichem Bezug nicht möglich. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Raumplanung das Leben der Menschen in Wichtrach stark beeinflusst und weist der Ortsplanung daher einen hohen Stellenwert zu.</p> <p>Dieser Vorschlag geht über den Rahmen des Möglichen in einer laufenden OPR hinaus bzw. betrifft nicht direkt den Kern des Auftrags an die Ortsplanungsrevision.</p>	Die umfassenden Verbesserungsvorschläge zeigen die eingehende Auseinandersetzung mit dem Thema OPR. Eine direkte Umsetzung ist leider nicht möglich. Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung bzw. der künftigen Gemeindeentwicklung so weit möglich berücksichtigt.


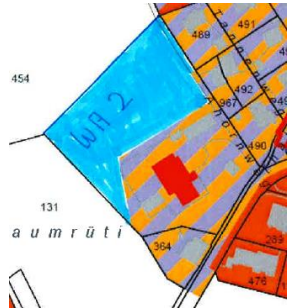
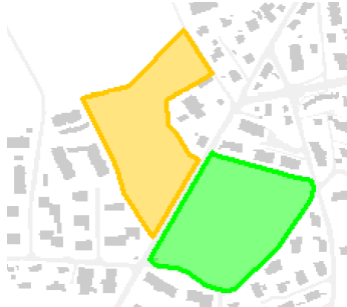
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>3. Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur: Eine detailliertere Planung und Entwicklung dieser Aspekte sind erforderlich, um soziale und kulturelle Belange besser zu integrieren.</p> <p>4. Nachhaltigkeitsthemen: Definierte und klare Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeit sollten ein integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision sein.</p> <p>5. Kennzahlen und Nutzungsdaten: Es mangelt an aktuellen Daten und Kennzahlen zur Nutzung der öffentlichen Infrastruktur, die für eine bedarfsgerechte Planung unerlässlich sind.</p> <p>Weitere Vorschläge der Mitwirkenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung und Ausweisung öffentlich zugänglicher Treffpunkte für alle Generationen sind essenziell und müssen in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden.</li> <li>▪ Wir erkennen die räumlichen Begrenzungen, sehen aber dennoch Potenzial, bestehende Sportflächen, Freizeitflächen und Begegnungszonen zu erweitern, um so zusätzliche Angebote im Bereich gesellschaftliches Leben zu schaffen.</li> </ul>	<p>Dieser Vorschlag geht über den Rahmen des Möglichen in einer laufenden OPR hinaus bzw. betrifft nicht direkt den Kern des Auftrags an die Ortsplanungsrevision.</p> <p>Dieser Vorschlag geht über den Rahmen des Möglichen in einer laufenden OPR hinaus bzw. betrifft nicht direkt den Kern des Auftrags an die Ortsplanungsrevision. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. In der Ortsplanung werden viele weitere Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung aus allen Dimensionen (Wirtschaft, Ökologie, Soziales) räumlich umgesetzt.</p> <p>Dieser Vorschlag geht über den Rahmen des Möglichen in einer laufenden OPR hinaus bzw. betrifft nicht direkt den Kern des Auftrags an die Ortsplanungsrevision.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diese Vorschläge gehen über den Rahmen des Möglichen in einer laufenden OPR hinaus bzw. betreffen nicht direkt den Kern des Auftrags an die Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde befürwortet entsprechende Initiativen ausserhalb der OPR.</li> <li>▪ Die Erweiterung von Sportflächen, Freizeitflächen und Begegnungszonen kann nicht alleine mit den Mitteln der Raumplanung geschehen. Diese kann nur die Voraussetzungen schaffen.</li> </ul>	

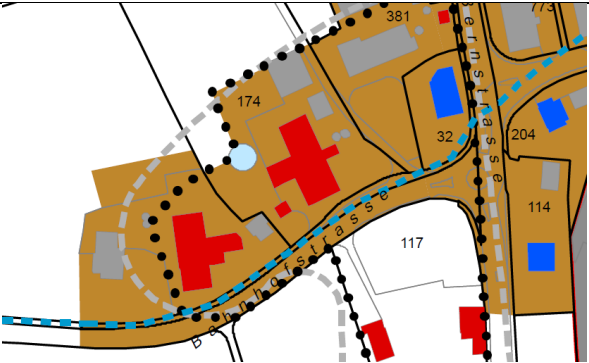
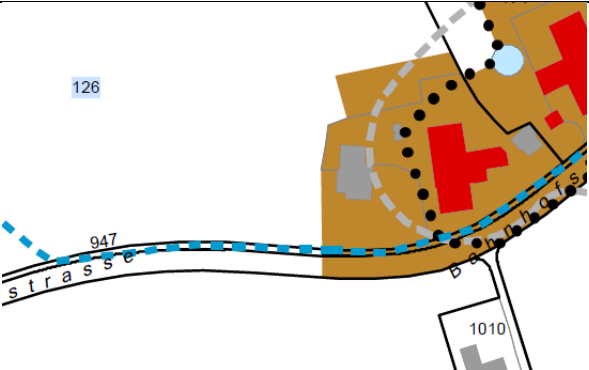
## 4.2 Zonenplan Siedlung

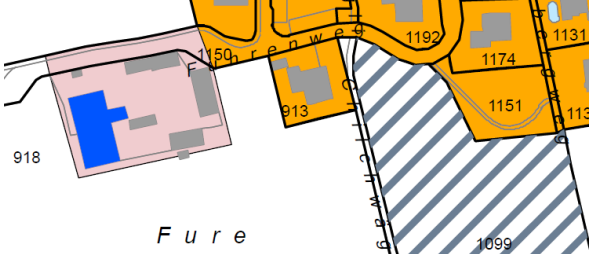
### 4.2.1 Diverse Anliegen



Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
1	<p>Mit der Eingabe vom 5. April 2021 habe ich die Gemeinde Wichtrach ersucht, meine Parzelle Nr. 1034 im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision der Bestandeszone zuzuweisen.</p> <p>Seitdem hat sich im Gässli einiges verändert. Wir haben uns dazu entschlossen die Parzelle Nr. 1034 mittelfristig zu verkaufen.</p> <p>Hiermit stelle ich den Antrag, meine Parzelle Nr. 1034 der Baulandzone zuzuweisen. Sollte eine Baulandzone nicht möglich sein, würde ich auf meinen Antrag vom 5. April 2021 zurückgreifen. (Bestandeszone)</p>	 <p>Die Parzelle Nr. 1034 liegt angrenzend an die neue WA2.</p>	<p>Wird gemäss Antrag umgesetzt.</p>
2	<p>Die Parzelle Nr. 165 befindet sich aktuell in der Zone mit Planungspflicht «Sägeweg» ZPP Nr. 12. Für die Parzelle liegt ein rechtskräftig bewilligtes Bauvorhaben vor. Das Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland erteilte am 25.Mai 2023 den Gesamtbauentscheid für den Abbruch der bestehenden Gewerbebauten, den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle, den Neubau eines Trottoirs entlang des Sägeweges sowie die Erstellung von Kleinbauten im Strassenabstand zum Sägeweg. Das Bauvorhaben erhielt die Zustimmung auf Verzicht für die Ausarbeitung einer UeO in der ZPP Nr. 12 i.A. v.von Art. 93 Abs. 1 Bst. C BauG. Das Bauvorhaben sollte</p>	<p>Den Vorgaben der UeO wurde im Rahmen der Baueingabe Rechnung getragen. Der Bau ist im Gang und wird bis zur Genehmigung der OPR durch das AGR abgeschlossen sein.</p>	<p>Wird umgesetzt.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>theoretisch bis zur Genehmigung der OPR (Ende 2025) fertiggestellt sein und wie von der kantonalen Behörde genehmigt ausgeführt werden.</p> <p>Das Umzonungsbegehren beinhaltet die Aufhebung der ZPP Nr. 12 sowie die Überführung der Liegenschaft in die Wohn- und Arbeitszone WA3.</p>		
<p>3, 9</p>	<p>Ich erhebe Einwand gegen die Ablehnung meines Begehrens zur Umzonung meines Grundstückes am Schulhausweg 4 von der ZÖN in die W2.</p> <p>Das Grundstück ist zu klein und durch den neuen Schulhausweg plus Spielpark abgetrennt von der Schulhausanlage. Die damalige Umzonung zu ZÖN ist nie gebraucht worden und ist auch jetzt nicht relevant. Die daraus folgende Zurückzonung erachte ich als begründet.</p>	<p>Die Zentralisierung der Schulanlagen im Stadelfeld wurde durch die Stimmbevölkerung abgelehnt. Deshalb ist diese ZÖN für die Gemeinde weiterhin von strategischer Bedeutung. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingegangen werden.</p>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>
<p>6</p>	<p>Im Sinne der öffentlichen Mitwirkung beantrage ich, dass die Gartenbauzone auf der Parzelle Nr. 754, ca. 4000 m<sup>2</sup>, welche sich bereits in der RGSK Zone befindet, in der jetzigen Ortsplanungsrevision in eine WA3 Zone umgezont wird.</p>	 <p>Betrifft den bereits eingezonten Teil der Parzelle Nr. 754 (siehe roter Pfeil).</p>	<p>Wird zum heutigen Zeitpunkt nicht umgesetzt.</p> <p>Der Bereich, der von der OPR ausgenommen ist, wird auf die Parzellen Nrn. 754 und 735 ausgeweitet. Die beiden Parzellen sollen als Ganzes beurteilt werden, sobald im RGSK der Koordinationsstand «Festsetzung» erreicht werden kann.</p>

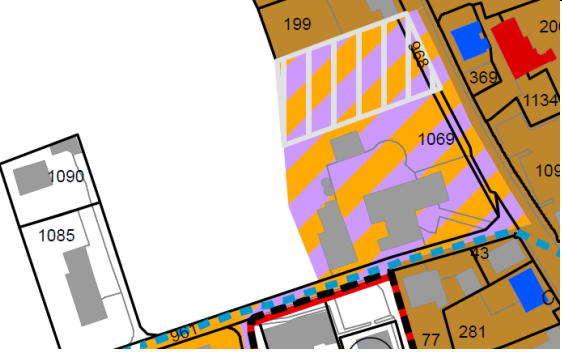
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
7	<p>Es wird beantragt, einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 1351 (siehe Beilage) der Bauzone zuzuweisen.</p> 	<p>Die gewünschte Einzonungsfläche betrifft Kulturland und FFF sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Eine Einzonung würde den Eintrag im RGSK RKBM inklusive des Nachweises der regionalen Bedeutung benötigen. Dieser Nachweis kann für den beschriebenen Nutzungszweck nicht erbracht werden.</p>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>
8	<p>Antrag: Zusätzliche Flächen auf Parzelle Nr. 454 (blau eingefärbt) einzonen.</p> 	<p>Eine Einzonung erfordert den Eintrag im RGSK Bern Mittelland inklusive des Nachweises der regionalen Bedeutung. Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen gemeinsam mit den Parzellen Nrn. 131 und 18 (unten gelb markiert) als Vorranggebiet Wohnen im das RGSK Bern Mittelland mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» eintragen zu lassen:</p> 	<p>Der Antrag wird von der Gemeinde weiterverfolgt. Die Flächen werden von der OPR ausgenommen. Eine Einzonung kann erst nach einer positiven Entscheidung der RKBM erfolgen.</p>

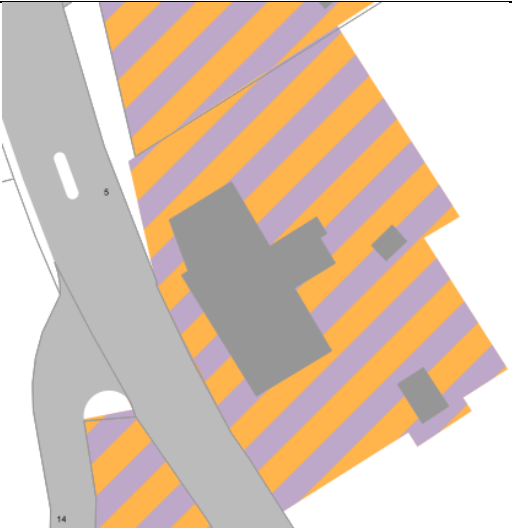
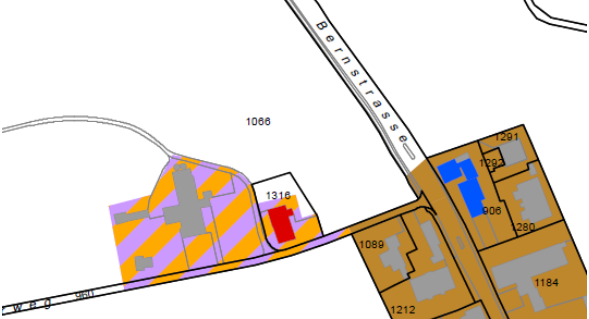
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
10	<p>Aufgrund der Ortsplanungsrevision möchten wir die Parzelle Nr. 174 (Bahnhofstrasse 2, 3114 Wichtrach) in der bestehenden Bestandeszone belassen und nicht in die Kernzone wechseln. Auf dieser Parzelle wird Landwirtschaft betrieben und künftig soll auch noch ausgebaut/erweitert werden.</p>	 <p>The map shows a section of Bahnhofstrasse with several parcels. Parcel 174 is highlighted with a red cross. Other parcels shown include 381, 173, 32, 204, 114, and 117. A dashed blue line indicates a planning boundary.</p>	<p>Wird gemäss Antrag umgesetzt.</p>
44	<p>Bestandeszone auf Parzelle Nr. 126 erhalten. Keine Einzonung in die Kernzone.</p>	 <p>The map shows a section of Bahnhofstrasse with parcel 126 highlighted in blue. Other parcels shown include 947 and 1010. A dashed blue line indicates a planning boundary.</p>	<p>Wird umgesetzt.</p>
12	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2023 teilen Sie uns mit, dass unserem Begehren um Umzonung der oben erwähnten Parzelle von der Arbeitszone A3 in die Wohn- und Arbeitszone WAS entsprochen werden kann, und von der Gemeinde Wichtrach als Planungsmassnahme in die Ortsplanungsrevision aufgenommen wurde. Dieser positive Entscheid freut uns sehr. Nun stellen sich uns folgende Fragen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezüglich Emissionen gelten die Anforderungen gemäss Baureglement Kapitel 2.1</li> <li>▪ Die Umzonung ergibt die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es besteht aber keine Verpflichtung dazu.</li> <li>▪ Es sind keine Anpassungen an der Umgebung erforderlich.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>

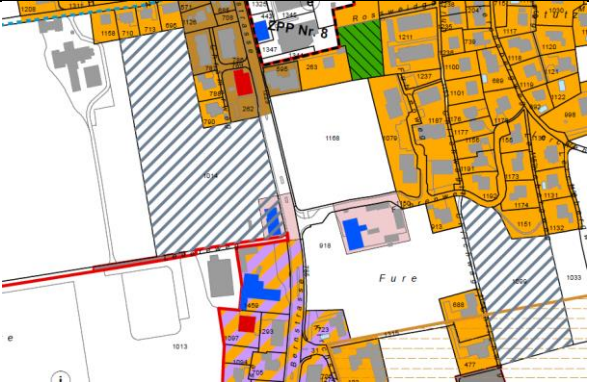
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Was bedeutet die geplante Neuordnung zur Wohn- und Arbeitszone für unseren Baubetrieb? Muss beim Einbau von zusätzlichem Wohnraum in die bestehende Liegenschaft bezüglich Emissionen etwas neu berücksichtigt werden?</li> <li>▪ Erfordert der Einbau von zusätzlichem Wohnraum in das bestehende Gebäude Anpassungen an der Umgebung?</li> </ul>		
13	<p>Auf Grund der von der Gemeinde geplanten Umzonung der Parzelle Nr. 913 Chilchwägli 10, von der Landwirtschaftszone in eine Regelbauzone, haben wir uns entschieden, unsere Parzelle Nr. 913 in der Landwirtschaftszone zu belassen.</p>	 <p>Die Einzonung erfolgte als weitgehend überbautes Gebiet, damit die Nutzungsmöglichkeiten der Bauzone entsprechen. Aufgrund des offenbar fehlenden Bedarf seitens der Grundeigentümerschaft wird auf diese Einzonung des weitgehend überbauten Gebiets verzichtet.</p>	Wird gemäss Antrag umgesetzt.

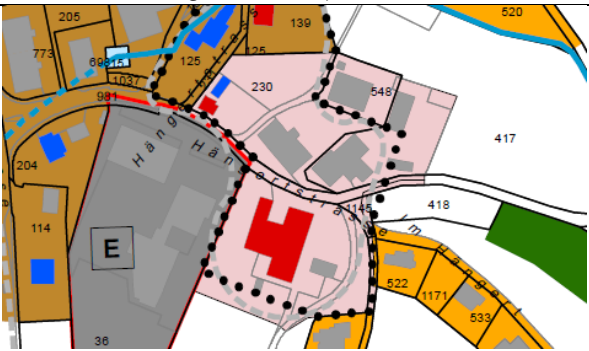
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
14	<p>Können Teile der Parzelle Nr. 79 nach Artikel 3.10 der Ortsplanung ausgenommene Gebiete behandelt werden?                      Zum 1. könnte man vom Lerchenweg aus direkt eine Zufahrt zu einer Einstellhalle bauen.                      Zum 2. Würde eine Baulücke an der Stadel-feldstrasse geschlossen.</p>	 <p>Die Parzelle Nr. 79 betrifft Kulturland und FFF. Voraussetzung für eine Einzonung wäre ein Eintrag in das RGSK. Es wird versucht im Rahmen der Mitwirkung für das RGSK 2025 eine Aufnahme zu erreichen. Das Gebiet wird von der OPR ausgenommen.</p>	<p>Wird teilweise umgesetzt (Fläche in der Verlängerung des Lerchenwegs wird nicht berücksichtigt).</p>
15	<p>Grundsätzlich begrüße ich eine Einzonung der bebauten Parzelle Nr. 78. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass die Haltung von Rindern und anderen Nutztieren weiterhin möglich sein muss. Der Pachtvertrag läuft noch 4 Jahre. In der Folge möchten wir einem neuen Pächter auf dieser Liegenschaft eine Chance geben in der Landwirtschaft tätig zu sein.</p>		<p>Anstelle der Einzonung in die W2 erfolgt die Zuweisung zur Bestandeszone für das Wohngebäude. Das Betriebsgebäude verbleibt in der Landwirtschaftszone.</p>

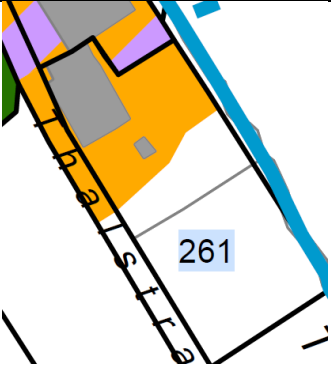
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
16	<p>Einzonungen von weitgehend bebauten Gebieten</p> <p>Es ist auf eine einheitliche Praxis zu achten. Es stellt sich die Frage wie kompakt die bestehenden Bebauungen sein müssen. Leider haben wir keine Definition gefunden und die Verhältnisse sind sehr unterschiedlich. Auch die Umgebung der Bauten wird aus unserer Sicht unterschiedlich gehandhabt. Gibt es einheitliche Beurteilungsgrössen wie Gebäudeabstände, Nutzfläche im Verhältnis zur Einzonungsfläche, etc.? Können durch solche Einzonungen effektiv die Siedlungsgrenzen verschoben, oder gar "Bauzoneninseln" geschaffen werden?</p>	<p>Siehe Erläuterungsbericht Kapitel 3.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.</li> <li>▪ Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche plus den kleinen Grenzabstand zu beschränken.</li> </ul>	Kenntnisnahme.
16	<p>Einzonungen / Erweiterung ZPP 13</p> <p>Bei dieser Absicht handelt es sich um eine effektive Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Unbestritten grenzt die Parzelle an den Siedlungsraum. Die Trennung durch die Bahnlinie oder die Staatsstrasse bilden jedoch eine klare Begrenzung, die nicht ohne Not aufgehoben werden soll. Diese Neueinzonung ist aufgrund der Nähe zur Bahn nicht geeignet. Die Massnahmen, die getroffen werden müssen, sind nicht verhältnismässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Lärmgutachten aus dem Jahr 2008 verwiesen. Das Bedürfnis für die Umsetzung des Fusswegs Richtung Hofackerweg rechtfertigt diese Einzonung nicht. Die Sicherung kann durch die Aufnahme in das Verkehrskonzept erfolgen. Die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Nähe zur Bahn ist kein grundsätzliches Hindernis für eine Einzonung.</li> <li>▪ Die Hauptabsicht der Gemeinde war die Sicherstellung einer Fusswegverbindung zur Bahnhofstestelle.</li> <li>▪ Die Gemeinde hat die Sicherung der Fusswegverbindung zur Bahnhofstestelle mit dem Kanton geprüft. Die Umsetzung ist auch ohne Einzonung möglich und wird allenfalls unabhängig der OPR in einem separaten Projekt weitergeführt.</li> </ul>	Die Erweiterung der ZPP 13 wird antragsgemäss nicht weiterverfolgt.

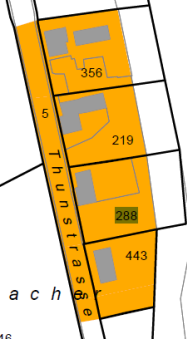

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>erforderliche Fläche kann, falls überhaupt notwendig, als vorgesehene Langsamverkehrsfläche bezeichnet und rasch käuflich erworben werden.</p>		
17	<p>Erweiterung der Einzonung auf Parzelle Nr. 1069. Die Absicht, wenigstens die Hausparzelle und die kleine Siedlungslücke zur Liegenschaft Lehmann zu schliessen, begrüessen wir sehr. Diese Einzonung lässt jedoch nur wenig Spielraum für eine standortgerechte Nutzung zu. Dies nicht zuletzt aufgrund der Lärmsituation (Staatsstrasse), die im Rahmen der Ortsplanung 2010 erhoben und in einem Gutachten festgehalten wurde. Grundsätzlich halten wir am Einzonungsbegehren fest. Wir sind überzeugt, dass die wegfallende Fruchtfolgefläche gemeindeintern kompensiert werden kann. Dies allenfalls durch eine Aufwertung degradierter Flächen.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erweiterung der Einzonung entspricht nicht der Siedlungsstrategie der Gemeinde.</li> <li>▪ Die Parzelle Nr. 1069 betrifft darüber hinaus Kulturland und FFF. Eine grossflächige Einzonung würde den Eintrag im RGSK Bern–Mittelland inklusive dem Nachweis der regionalen Bedeutung bedingen. Dieser kann in diesem Fall nicht erbracht werden.</li> </ul>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
19	<p>Geringfügige Vergrößerung der Bauzonenfläche auf dem Grundstück Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/436.</p> <p>Für eine sinnvolle Nutzung und Überbaubarkeit des Grundstücks Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/436 wäre es von Vorteil, wenn die gesamte Zu- und Auffahrt zur und über die bestehende Rampe zur Heubühne im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 73 in die Bauzone zu liegen käme. Dasselbe gilt für die Fläche von rund zwei Metern ab der südöstlichen Fassade des Speichers Nr. 73a für den Fall, dass dieser Speicher in baulicher Hinsicht optimiert oder eine Hecke um den Speicher gepflanzt werden sollte. Von der Vergrößerung der Bauzonenfläche wären keine Fruchtfolgefleichen betroffen.</p>		<p>Wird gemäss Antrag umgesetzt.</p>
20	<p>Vergrößerung der Bauzonenfläche auf der Parzelle Nr. 1066</p> <p>Begründung: Der landwirtschaftliche Nutzen ist äusserst gering: Seit vielen Jahren Schafweide mit alten Apfelbäumen (Parzelle war NIE eine Fruchtfolgefleiche – für mich ist diese Kategorisierung schlicht falsch!). Die Flächen sind voll erschlossen. Der Dorfeingang würde zusammen mit den Liegenschaften östlich der Bernstrasse betont. Meine Schwester ist Eigentümerin des 3-Familienhauses am Gassacherweg 4 in Wichtrach, Parzelle Nr. 1316. Sie beabsichtigt, die Liegenschaft in eine Bauzone zu verlegen. Meine Parzelle umschliesst die Parzelle Nr. 1316. Daher liegt</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Bezeichnung «Fruchtfolgefleiche» (FFF) beschreibt nicht die aktuelle Nutzung, sondern die besondere Qualität des Bodens.</li> <li>■ Die Kriterien ergeben sich aus Art. 26 der Raumplanungsverordnung des Bundes und dem Sachplan FFF.</li> </ul>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>es auf der Hand, die östliche und die westliche Landfläche auch einzuzonen, damit eine zusammenhängende Bauzone in Verbindung mit der 2-geschossigen UeO untere Hauptstrasse entsteht (zumal die weitgehend überbaute Fläche westlich der Parzelle Nr. 1316 ja offenbar der Regelbauzone zugewiesen werden kann, gem. Schreiben vom 24.10.2023).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Kanton führt ein FFF-Inventar, das auf dem Geoportal des Kantons (<a href="http://www.map.apps.be.ch">www.map.apps.be.ch</a>) in der Karte «Richtplan-Informationssystem» einsehbar ist</li> <li>▪ Die Einzonung von FFF ist nur unter besonderen Voraussetzungen möglich. Es wird eine regionale Bedeutung der Einzonung und ein Eintrag im regionalen Verkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) verlangt.</li> <li>▪ Eine Ausnahme ist für bereits überbaute Gebiete zulässig.</li> <li>▪ Die Einzonungsvoraussetzungen sind für die Fläche östlich der Parzelle Nr. 1316 nicht gegeben.</li> <li>▪ Die erwähnte Fläche von 550 m<sup>2</sup> ist bereits für die Einzonung vorgesehen.</li> <li>▪ Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Richtung Norden ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zweckmässig.</li> </ul>	
21	<p>Sicherstellung des landwirtschaftlichen Betriebs (Parzelle Nr. 1014).                  Jedenfalls beantrage ich, dass die geplante Überbauung von meinem Landwirtschaftsbetrieb auf geeignete Weise, beispielsweise durch einen Grüngürtel / Böschung / Lärmschutzwand etc. abgegrenzt wird und die Bewirtschaftung meines Betriebes unter Berücksichtigung der einleitend erwähnten Punkte sichergestellt ist.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche ist von der OPR ausgenommen, das heisst mit der OPR bleibt die Parzelle Nr. 1014 in der Landwirtschaftszone. Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine anderen Nutzungen zugelassen.</li> <li>▪ Im Rahmen der OPR wurden verschiedene Flächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung geprüft. Die Flächen auf der Parzelle Nr. 1014 sind für die</li> </ul>	Kenntnisnahme.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
		<p>Weiterentwicklung Wichtrachs sehr gut geeignet, benötigen aber vor der Umsetzung in der Nutzungsplanung einen Eintrag im RGSK, welcher momentan hängig ist.</p>	
22	<p>Einzonung Kernzone (Parzelle Nr. 230) Das Gespräch mit der Eigentümerin unserer Nachbarparzelle Nr. 548 (Swisscom Immobilien AG) hat gezeigt, dass eine Einzonung von der Bestandeszone in die Kernzone durchaus sinnvoll sein könnte, bietet doch die Kernzone mehr Handlungsspielraum für künftige Entwicklungen. Im Rahmen der laufenden Mitwirkung möchten wir deshalb gemeinsam mit der Swisscom AG ein Gespräch mit der Gemeinde führen, um die vorliegende Situation zu besprechen und unsere Absichten darzulegen. Gerne warten wir auf einen entsprechenden Terminvorschlag von Ihrer Seite.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammenhang mit Eingabe Nr. 23.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde prüft die Einzonung der Parzellen Nrn. 230 und 548 in die Kernzone (d.h. ohne Parzellen Nrn. 417 und 48). Ein Teil der Parzelle Nr. 230 ist dem Baulandbedarf anzurechnen (Prüfung des Gesamtbedarfs über die gesamte Gemeinde erforderlich).</p>
23	<p>Die Swisscom beantragt, die Parzelle-Nr. 548 im Rahmen der Ortplanungsrevision Wichtrach neu der Kernzone zuzuweisen. Die Swisscom Immobilien AG ist Eigentümerin der Parzelle-Nr. 548. In den Räumlichkeiten des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 548 werden von der Swisscom wichtige Infrastrukturen für die Versorgung der Region mit Telekommunikationsdienstleistungen, namentlich eine Telefonzentrale, betrieben. Aufgrund des technischen Wandels in den letzten Jahren reduziert sich der Platzbedarf für die Technikräume zur Erfüllung des bundesrechtlichen Versorgungsauftrags gemäss dem Fernmeldegesetz (FMG; SR 784.10) sowie gemäss</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammenhang mit Eingabe Nr. 22.</li> </ul>	<p>Die Gemeinde prüft die Einzonung der Parzellen Nrn. 230 und 548 in die Kernzone (d.h. ohne Parzellen Nrn. 417 und 48). Ein Teil der Parzelle Nr. 230 ist dem Baulandbedarf anzurechnen (Prüfung des Gesamtbedarfs über die gesamte Gemeinde erforderlich).</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>der Verordnung über Fernmeldedienste (FDV; SR 784.101.1) signifikant. Die technische Nutzung der Swisscom wird künftig mehrheitlich ins UG verlegt. Eine Umnutzung hin zu Wohnen beispielsweise ist in der Bestandeszone nur zulässig, sofern sich das bestehende Gebäude dazu eignet, was wir heute als nicht gegeben erachten. Daher hat die Swisscom ein grosses Interesse an einer Einzonung und möchte gemeinsam mit Herr Wenger im Rahmen der Mitwirkung gerne nochmals ein Gespräch mit der Gemeinde führen. Gerne warten wir auf einen entsprechenden Terminvorschlag von Ihrer Seite.</p>		
<p>24</p>	<p>Umzonungsbegehren Parzelle Nr. 261 Wir sind erfreut, dass der Gemeinderat bereit ist, einen Teil unserer Parzelle einer Regelbauzone zuzuweisen. Unsere Wunschvariante: Die Linie des Mauerflügels vom Hochwasserschutz markiert die Abgrenzung zur Landwirtschaftszone. Mit dieser Variante wäre unser ganzer Wohngarten und der vorhandene Parkplatz in der Regelbauzone.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung entspricht dem überbauten Bereich und kann nicht erweitert werden.</li> </ul>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>
<p>25</p>	<p>Im Rahmen der Ortsplanung möchten wir dem Anliegen zur Umzonung der Parzelle Nr.288 widersprechen. Wir wünschen diese Umzonung nicht und können die Folgen, vor allem finanziell, nicht absehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die (Nicht-) Einzonung muss im Zusammenhang mit den anderen Parzellen im Gebiet gesehen werden.</li> <li>▪ Haltestellenplanungen sind nicht Bestandteil der Ortsplanung.</li> </ul>	<p>Auf eine Einzonung wird verzichtet. Das ganze Gebiet (Thunstrasse 41–47) verbleibt damit in der Bestandeszone respektive Landwirtschaftszone.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>Im Weiteren bitte ich Sie hiermit im Rahmen der Ortsplanung nochmal, die Notwendigkeit einer Bushaltestelle an der Thunstrasse zu prüfen.</p>		
30	<p>Aufnahme des Bauernhauses Allmendweg 10, 3114 Wichtrach (Parzelle Nr. 92) in die Bestandeszone                      Begründung: Das Bauernhaus ist bereits bestens erschlossen (Individual- wie auch öffentlicher Verkehr) und liegt in direkter Nähe zur Wohnzone in der Maurachern. Das bestehende Bauernhaus ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Der ehemalige Stall- und der Heulagerraum werden schon lange nicht mehr genutzt. Ohne Kulturlandverlust und ohne zusätzliche Erschliessung könnte neuen Wohnraum geschaffen werden.</p>	<p>■ Beim Bauernhaus am Allmendweg 10 ist der Siedlungsbezug (d.h. eine angrenzende vorhandene Bauzone) nicht gegeben. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Aufnahme in die Bestandeszone.</p> 	Wird nicht umgesetzt.
35	<p>Meine Parzelle Nr. 916 besteht heute aus einem Teil Bestandes-Zone sowie dem grösseren Teil Landwirtschaftszone. Gerne möchte ich nun einen Teil der Fläche Landwirtschaftszone gemäss dem beiliegenden Situationsplan in eine Bauzone umzonen lassen.</p>	<p>Die Parzelle Nr. 916 betrifft Kulturland und FFF. Eine Einzonung würde den Eintrag im RGSK Bern Mittelland inklusive des Nachweises der regionalen Bedeutung benötigen. Dieser Nachweis kann für den beschriebenen Nutzungszweck nicht erbracht werden.</p>	Wird nicht umgesetzt.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
39	Ferner ist es problematisch, wenn für ein Bauernhaus mit Stöckli, Bauernhaus mit Schöpf oder ein Abbruchobjekt in landwirtschaftlichen Flurgewannen Kleinstbauzonen (WA2, Bestandeszone und WA2) ausgeschieden werden ohne direkten Anschluss an eine bestehende Bauzone. Im erst aufgeführten Fall liegt die Neueinzonung ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie nach Projekt RGSK der Regionalkonferenz.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es gelten die Vorgaben des Kantons für die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten.</li> <li>▪ Es besteht kein Widerspruch zur Siedlungsbegrenzung, da keine neuen Siedlungsflächen geschaffen werden.</li> </ul>	Kenntnisnahme.
39	Einzonung / Erweiterung ZPP 13 Auch die Erweiterung der ZPP auf der Parzelle Nr. 333 liegt ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie nach Projekt RGSK der Regionalkonferenz Bern Mittelland und beansprucht ein neues Flurgewann. Dass eine Grundeigentümerschaft konkrete Bauabsichten hat, rechtfertigt eine Neueinzonung nicht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Hauptabsicht der Gemeinde war die Sicherstellung einer Fusswegverbindung zur Bahnhofststelle.</li> <li>▪ Die Gemeinde hat die Sicherung der Fusswegverbindung zur Bahnhofststelle mit dem Kanton geprüft. Die Umsetzung ist auch ohne Einzonung möglich und wird allenfalls unabhängig der OPR in einem separaten Projekt weitergeführt.</li> </ul>	Die Erweiterung der ZPP 13 wird nicht weiterverfolgt.

#### 4.2.2 Aufzonungen W1 zu W2

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
11	Die MEG Oberdorf lehnt eine Aufzonung aus folgenden Gründen ab: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Aufstockung um ein Wohngeschoss durch einen einzelnen Eigentümer ist durch die zusammenhängende Bauweise der einzelnen Wohneinheiten unmöglich.</li> <li>▪ Für den unwahrscheinlichen Fall, dass 2 bzw. 3 Eigentümer einer gleichzeitigen Aufstockung zustimmen würden, würde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die W2 bietet mehr Gestaltungsfreiheit für attraktiven, zeitgemässen Wohnraum und erscheint der Gemeinde grundsätzlich möglich. Natürlich sind die Eigentümer/innen in keiner Weise verpflichtet von der Aufstockung Gebrauch zu machen.</li> <li>▪ Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Den Eigentümern stehen die üblichen</li> </ul>	Wird teilweise umgesetzt. Der Gemeinderagt steht hinter der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Aufzonung von W1-Quartieren stellt dabei eine wichtige und sinnvolle Massnahme zur Erreichung dieses Ziels dar. Das Quartier Gofrit wird allerdings aufgrund der bestehenden baulichen Struktur in der W1 belassen.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>dies das Erscheinungsbild der Gesamtüberbauung massiv verändern. Gerade von den Eigentümern Gofritstrasse wäre zudem mit Widerstand zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viele der Liegenschaften sind nicht für Baumaschinen zugänglich, was grössere Umbauten (Abriss / neuer Dachstock, Maurerarbeiten, Beton) aufwändig und damit wirtschaftlich uninteressant macht.</li> <li>▪ Aus statischen Gründen ist das Befahren mit Baumaschinen auf der Einstellhallendecke sogar verboten (die betroffenen Eigentümer dürfen nicht einmal einen kleinen Whirlpool aufstellen, weil die Belastung überschritten würde).</li> <li>▪ Ziel der von der Gemeinde vorgeschlagenen «inneren Verdichtung» ist, mehr Einwohner auf gleichem Raum unterzubringen. Das bedeutet aber bei der MEG Oberdorf auch, dass die gemeinschaftlichen Anlagen wie Einstellhalle, Veloabstellplätze oder gar ein heute vorgeschriebener Spielplatz gebaut bzw. ausgebaut werden müssten. Der dazu notwendige Platz ist schlicht nicht vorhanden bzw. eine Erweiterung der Einstellhalle infolge der darauf gebauten Liegenschaften nicht machbar.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie deshalb, von einer Aufzählung, die in der Realität aus obigen Gründen nie vollzogen werden kann,</p>	<p>Einsprachemöglichkeiten offen. Das Quartier Gofrit wird aufgrund der bestehenden baulichen Struktur in der W1 belassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Planung und die Umsetzung eines allfälligen Um- oder Neubaus und deren Wirtschaftlichkeit liegen im Ermessen der Eigentümer/innen.</li> <li>▪ Die Planung und die Umsetzung eines allfälligen Um- oder Neubaus liegen im Ermessen der Eigentümer/innen.</li> <li>▪ Wie eine Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen konkret aussehen könnte, wird von der OPR offen gelassen. Die Gemeinde möchte die Siedlungsentwicklung an Orten ermöglichen, wo sie heute oder in der Zukunft grundsätzlich ein Potential sieht. Es besteht kein Zwang zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen.</li> </ul>	<p>Die übrigen Umzonungen von der W1 in die W2 werden beibehalten. Die Parzelle Nr. 1012 wird der W2 zugewiesen.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>abzusehen. Für Fragen stehen Ihnen die Mitglieder des Ausschusses gerne zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Zweifelsfall wird eine gemeinsame Begehung mit der Gemeinde und dem Ortsplaner vorgeschlagen.</li> <li>▪ Sorge vor finanziellen Auswirkungen bei Veräusserung (inkl. Weitergabe in der Familie → an Kinder) sowie bei Neuschätzungen (Amtlicher Wert).</li>   <li>▪ Die Verkehrssicherheit wird infrage gestellt.</li>   <li>▪ Welche Art von Verträgen haben die Aufzonen im Bergacker verhindert?</li> <li>▪ Welche rechtliche Grundlage für Aufzonen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die örtlichen Gegebenheiten sind der Gemeinde bekannt. Eine gemeinsame Begehung ist daher nicht erforderlich.</li> <li>▪ Die Mehrwertabgabe fällt bei einer Erbschaft nicht an, sondern erst bei einer Veräusserung bzw. Realisierung von zusätzlicher Nutzung (im Sinne von W2). Auch der amtliche Wert steigt erst, wenn die zusätzliche Nutzung realisiert wird. Es wird auf die FAQ verwiesen (vgl. Einleitung des Mitwirkungsberichts, Seite 3).</li> <li>▪ Die Einzonung hat keine Auswirkung auf die Verkehrssituation.</li> <li>▪ Es handelt sich im im Gebiet Bergacker um flächendeckende privatrechtliche Baubeschränkungen.</li> <li>▪ Die rechtliche Grundlage für die Aufzonen sind mit der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes 2014 und dem kantonaler Richtplan geschaffen worden (Stichwort «Siedlungsentwicklung nach innen»).</li> </ul>	
16	<p>Es sollen nur noch Einzonungen und Aufzonen vorgenommen werden, wenn die Erschliessung direkt ab Basiserschliessungsträger möglich ist. Die Beanspruchung von Quartier- oder Detailerschliessungsstrassen ist auf eine Strecke von Z.B. maximal 50 bis 100 Meter zu beschränken. Andere Erschliessungslösungen lassen sich nicht mehr ohne unverhältnismässigen Aufwand umsetzen. Diese Ausgangslage gilt es zu berücksichtigen. Dort, wo heute bereits Verkehrsprobleme bestehen, soll auf eine weitere Verdichtung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorgeschlagene Regelung widerspricht den Vorgaben des Kantons.</li> <li>▪ Eine entsprechende Formulierung wäre nicht genehmigungsfähig. Die Aufzonen werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>verzichtet werden. Konkret gilt es eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dieser Einwand betrifft unter anderem die Gebiete im Oberdorf Niederwichtlach bis in die Herrlichkeit sowie den Bereich Stutzstrasse. In diesem Perimeter gilt es Zusatzverkehr konsequent zu vermeiden. Der Aufwand für die laufende Bewirtschaftung ist extrem hoch. Dennoch gibt es bekanntlich keine Lösungen.</p>		
26, 31, 39, 40, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf eine generelle Aufzoning von der W1 in W2 ist zu verzichten. Es ist vorerst detailliert und differenziert zu prüfen, wo eine innere Verdichtung nicht nur zu einem Mehrverbrauch von Wohnfläche pro Einwohner, sondern zur Erstellung von zusätzlichen selbständigen Wohneinheiten (Platz für zusätzliche Einwohner) führen kann.</li> <li>▪ Ferner ist das MWAR der Gemeinde vor dem Planaufgabeverfahren der Ortsplanungsrevision (OPR) so anzupassen und genehmigen zu lassen, dass nur bei der Realisierung einer Überbauung (Aufstockung) gemäss Art. 2 Abs. 2 BewD die MWA erhoben wird, jedoch nicht bei einer reinen Veräusserung (Veräusserung gemäss StG Art. 130).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine solche Prüfung kann im Rahmen der OPR nicht gemacht werden. Die Raumplanung kann im vorliegenden Fall die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung nach innen verbessern. Wie diese Rahmenbedingungen genutzt werden, liegt in den Händen der Eigentümer und Projektentwickler. Der Ausbau bestehender Bauten ist in jedem Fall im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, wenn dadurch das Bauen auf der «grünen Wiese» vermieden wird.</li> <li>▪ Eine Anpassung des MWAR würde der übergeordneten Gesetzgebung widersprechen, ist somit nicht genehmigungsfähig und nicht vorgesehen.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
27	<p>Der Sektor Sektor B der UeO «Fure-Lerchenberg» mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1/1151 sei in eine Wohnzone W1 statt W2 zu überführen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde hält die Überführung in die W2 weiterhin für angemessen und für das Quartier verträglich. Es besteht keine Pflicht zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen. Es soll zeitgemässer, qualitativ hochwertiger Wohnraum ermöglicht werden. Siehe auch die</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.

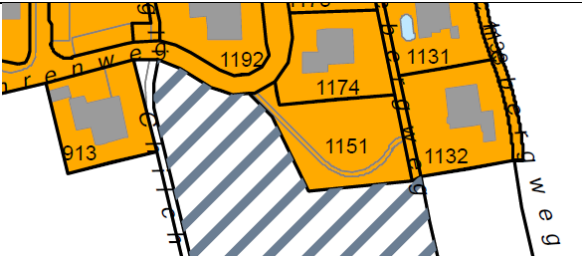
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
		Stellungnahme der Gemeinde zu den Vorbehalten der MEG Oberdorf (Eingabe Nr. 11).	
32	<p>Das Quartier Fure–Lercheberg soll in der Wohnzone W1 belassen werden. Eine Einteilung in die Wohnzone W2 lehnen wir aus den genannten Gründen im Begleitbrief ab. Falls die Umzonung in die Wohnzone W2 wie geplant umgesetzt werden soll und unsere Anträge abgewiesen werden, verlangen wir folgendes:</p> <p>a) Zeigen Sie anhand einer Machbarkeitsstudie auf, unter Einbezug der Tatsache, dass der Hanglage wegen einige Gebäude konzeptionell mit Halbstockwerken erstellt wurden, welche Häuser aufgrund des neuen Baureglements effektiv aufgestockt werden könnten,</p> <p>b) welcher Lichtenzug / Schattenwurf die Aufstockung generieren würde</p> <p>c) welcher Mehrwert den Eigentümern durch die Aufzonung (also auch ohne effektive Aufstockung) entstünde.</p> <p>d) welche Mehrwertabgabe den Eigentümern durch die Aufzonung (also auch ohne effektive Aufstockung) anfallen würde.</p> <p>e) Dass die Abgabe spätestens bei einem Verkauf fällig wird, notabene ohne Aufstockung, ist unseres Erachtens nicht verhältnismässig und nicht haltbar. Ebenso die allfällige Aufrechnung einer Teuerung. Demzufolge ist im Rahmen der OPR das entsprechende Reglement (MWAR) in diesem Sinne anzupassen,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde hält die Überführung in die W2 weiterhin für angemessen und für das Quartier verträglich. Es besteht keine Pflicht zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen. Es soll zeitgemässer, qualitativ hochwertiger Wohnraum ermöglicht werden. Siehe auch die Stellungnahme der Gemeinde zu den Vorbehalten der MEG Oberdorf (Eingabe Nr. 11).</li>   <li>▪ Es ist nicht zweckmässig, die Fragen a) und b) im Rahmen der Ortsplanung zu beantworten, da es keine Pflicht zur Aufstockung gibt. Die Aufzonung von W1 in W2 stellt eine zusätzliche Möglichkeit bei Bedarf der Grundeigentümerschaft dar.</li>   <li>▪ c) und d): Ein Schätzer wird von der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage beauftragt und wird den Mehrwert bestimmen. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Realisierung fällig (Ausbau oder Verkauf).</li>   <li>▪ e) eine Anpassung des MWAR ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen (heutige Regelung der Gemeinde Wichtrach entspricht der Anforderung gemäss einem aktuellen Bundesgerichtsentscheid).</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	f) wie die Erschliessung / Parkplätze unter Berücksichtigung der heutigen Häuser realisiert werden könnte und vor allem verbindlich, wer die entsprechenden Kosten tragen würde.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ f) ohne ein Bauvorhaben ist keine neue Erschliessung notwendig. Es gelten die Regelungen der Baugesetzgebung.</li> </ul>	
34	Keine Aufzoning von W1 zu W2 im Quartier (Garbeweg, Kornweg, Herrlichkeit, Tägertschistrasse) Begründung: Hanglage, privatrechtliche Auflagen, Mehrbedarf Parkplätze, Wertminderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde hält die Überführung in die W2 weiterhin für angemessen und für das Quartier verträglich. Es besteht keine Pflicht zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen. Es soll zeitgemässer, qualitativ hochwertiger Wohnraum ermöglicht werden. Siehe auch die Stellungnahme der Gemeinde zu den Vorbehalten der MEG Oberdorf (Eingabe Nr. 11). Im Gegensatz zum Gebiet Bergacker liegen keine flächendeckenden privatrechtlichen Auflagen vor.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
42	Aufzoning von W1 zu W2 im Gebiet Ammereweg, Meiseweg, Stutzstrasse. Begründung: 1. Statische Gründe 2. Wahrscheinlich keine zusätzlichen Wohneinheiten, nur Zunahme der Wohnfläche pro Einwohnerin. Dies entspricht nicht dem Grundsatz der Verdichtung nach innen. 3. Zudem würden die nötigen Parkplätze fehlen. 4. Einzelne Liegenschaften hätten anstelle von einem Mehrwert, einen Minderwert durch Schattenwurf zu verzeichnen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde hält die Überführung in die W2 weiterhin für angemessen und für das Quartier verträglich. Es besteht keine Pflicht zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen. Es soll zeitgemässer, qualitativ hochwertiger Wohnraum ermöglicht werden. Siehe auch die Stellungnahme der Gemeinde zu den Vorbehalten der MEG Oberdorf (Eingabe Nr. 11). Die Umsetzung (Statik, Wohneinheiten, Parkplätze) liegt nicht in den Händen der Gemeinde, die nur die Voraussetzungen ermöglichen kann.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
36	Aufzonungen von W1 zu W2 sind im Sinne der inneren Verdichtung zu befürworten. Einstöckige Bauten sind nicht mehr zeitgemäss, obwohl sie sich positiv auf das Dorfbild auswirken, besonders an den äusseren Rändern des Siedlungsgebietes. Aufzonungen zu W3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus Sicht der Gemeinde ist das Potential gegeben und die Aufzonungen nicht nur auf die heutige W1 zu beschränken.</li> <li>▪ Die Aufzoning von W2 in W3 betrifft lediglich sieben Parzellen am Baumrütiweg / Niesenstrassen und ist aus Sicht des Gemeinderats zweckmässig.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	sind weitmöglichst zu vermeiden. Die umfassenden Aufzonungen zu W2, welche die OPR bereits vorsieht, beinhalten bereits ein grosses Potential zur inneren Verdichtung.		
37	Für die Entscheidung über die Aufzonung von W1 auf W2 sind fundierte Fakten erforderlich. Es sollten detaillierte Analysen der betroffenen Gebiete durchgeführt und den Betroffenen präsentiert werden, um die Auswirkungen dieser Aufzonung zu verstehen. Die Vernichtung guter Bausubstanz sollte durch entsprechende Regelungen in der Bauordnung verhindert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde hält die Überführung in die W2 weiterhin für angemessen und für das Quartier verträglich. Es besteht keine Pflicht zur Ausnutzung der Zonenbestimmungen. Es soll zeitgemässer, qualitativ hochwertiger Wohnraum ermöglicht werden. Siehe auch die Stellungnahme der Gemeinde zu den Vorbehalten der MEG Oberdorf (Eingabe Nr. 11).</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
38	<p>Bedenken und Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informationsbasis zur Aufzonung nicht ausreichend.</li> <li>2. Transparenz bei der Gewinnabschöpfung nicht ausreichend</li> <li>3. Auswirkungen Verkehrsbelastung und Infrastruktur unklar.</li> <li>4. Skepsis bezüglich der Wohnraumschaffung</li> <li>5. Negative Auswirkung der Gewinnabschöpfung auf energetische Sanierungen.</li> <li>6. Ablehnung der Aufzonungen in Hanglagen.</li> <li>7. Bewahrung des Dorfcharakters gefährdet</li> </ol>	<p>Antworten der Gemeinde:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mit der W2 wird zeitgemässer Wohnraum ermöglicht. Eine detaillierte Analyse der Auswirkungen kann die OPR nicht leisten.</li> <li>2. Es gilt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 8. Juni 2017.</li> <li>3. Die Aufzonung hat keine direkten Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung und die Infrastruktur.</li> <li>4. Die OPR schafft die Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Umsetzung obliegt Eigentümern und Projektentwicklern.</li> <li>5. Energetische Sanierungen erzeugen keinen abgabepflichtigen Mehrwert.</li> <li>6. Ein grundsätzliche Aussparung der Hanglagen erscheint der Gemeinde nicht zweckmässig.</li> <li>7. Eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen gefährdet den Dorfcharakter Wichtrachs nicht.</li> </ol>	Kenntnisnahme.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
29	<p>Fragen und Anmerkungen</p> <p>a) Zeigen Sie anhand einer Machbarkeitsstudie auf, welche Häuser aufgrund des neuen Baureglements effektiv aufgestockt werden könnten,</p> <p>b) welcher Lichtentzug / Schattenwurf die Aufstockung generieren würde</p> <p>c) welcher Mehrwert den Eigentümern durch die Aufzonung (also auch ohne effektive Aufstockung) entstünde.</p> <p>d) welche Mehrwertabgabe den Eigentümern durch die Aufzonung (also auch ohne effektive Aufstockung) anfallen würde.</p> <p>e) wie die Erschliessung / Parkplätze unter Berücksichtigung der heutigen Häuser realisiert werden könnte und vor allem verbindlich, wer die entsprechenden Kosten tragen würde.</p>	<p>Antworten der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht zweckmässig, die Fragen a) und b) im Rahmen der Ortsplanung zu beantworten, da es keine Pflicht zur Aufstockung gibt. Die Aufzonung von W1 in W2 stellt eine zusätzliche Möglichkeit bei Bedarf der Grundeigentümerschaft dar.</li> <li>▪ c) und d): Ein Schätzer wird von der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage beauftragt und wird den Mehrwert bestimmen. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Realisierung fällig (Ausbau oder Verkauf).</li> <li>▪ e): ohne ein Bauvorhaben ist keine neue Erschliessung notwendig. Es gelten die Regelungen der Baugesetzgebung.</li> </ul>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>

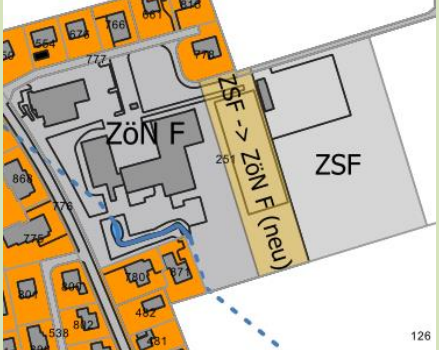
#### 4.2.3 Aufhebung UeO Fure-Lerchenberg

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
26	<p>Die Parzelle Nr. 1151 ist in der heute noch gültigen UeO als Spielplatz ausgewiesen. Der öffentliche Wanderweg und die Sitzbank mit herrlicher Weitsicht werden rege benutzt. Die Parzelle soll deshalb wie bis anhin als Zone für Sport und Freizeit erhalten bleiben.</p>	 <p>Das Anliegen ist berechtigt und wird aufgenommen. Die Zuweisung der Parzelle zu einer Grünzone erscheint jedoch sinnvoller als eine ZSF.</p>	<p>Die Parzelle wird als Grünzone (gemäss Artikel 15 Baureglement) ausgeschieden.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
27	Die Parzelle Nr. 1151 samt den Feldgehölzen sei in eine für Kinderspielplätze geeignete Zone zu überführen (z.B. ZöN wie beim Schulhaus oder Grünzone)	Siehe oben	Siehe oben
27	Es ist eine Besitzstandgarantie für die Parzelle Nr. 1151 einzuführen, die den Erhalt, Pflege und Ersatz der Gehölze erlaubt, die gemäss dem Gestaltungsplan der UeO zwingend gepflanzt werden mussten.	Siehe oben	Siehe oben
32	Parzelle Nr. 1151 soll als Zone für Sport und Freizeit ausgeschieden werden.	Siehe oben	Siehe oben

#### 4.2.4 Aufhebung Zone Sport und Freizeit

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dass in der aktuellen Zone für Sport und Freizeit auch in Zukunft Sport und Freizeit (z.b. Tartanlaufbahn, Beachvolley-Feld, Erweiterung Fussballrasen) Priorität hat und nur im Notfall (oder mit Ersatz) diese Fläche mit anderem bebaut wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Gemeinderat hat das Anliegen der Mitwirkenden erkannt und beschlossen, dass an der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) im Gebiet Stadelfeld festgehalten werden soll. Um den Bedürfnissen der Schule und den Bedürfnissen der Mitwirkenden gerecht zu werden, wird lediglich ein Teil der ZSF in die Zone für öffentliche Nutzung F (ZöN) umgezont. Mit diesem Kompromiss hält sich die Gemeinde ein angemessenes Entwicklungspotential für die Schulraumentwicklung offen und stellt gleichzeitig den Erhalt der ZSF sicher.</li> <li>▪ Grundsätzlich gilt: Die Erweiterung der ZöN F soll die zukünftige Schulraumentwicklung ermöglichen und nicht die Erstellung von Sportanlagen verhindern. Die bestehenden Nutzungen sind alle grundsätzlich auch in einer ZöN weiterhin möglich und im Sinn der Gemeinde. Die Nutzungen in einer ZöN sind im Art. 77 des Berner</li> </ul>	Die Zone für Sport und Freizeit (ZSF) im Gebiet Stadelfeld wird beibehalten. Statt die gesamte ZSF in die Zone für öffentliche Nutzung F (ZöN) zu überführen, wird nur ein Teil der ZSF-Fläche umgezont.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir finden, es müsste angestrebt werden, auf evtl. in Zukunft umgezonten Flächen Land zu erwerben, um diese bei der nächsten Ortsplanrevision in eine Sport- und Freizeitzone umzuwandeln (z.B. Parzellen (737, 745, 1014)</li> </ul>	<p>Baugesetzes festgelegt (unter anderem Spiel- und Sportanlagen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzellen 737, 745 sind als Arbeitszone vorgesehen. Die Parzelle Nr. 1014 wird ausgenommen von der Ortsplanung.</li> </ul>	<p>Situation nach der Mitwirkung:</p> 
36	<p>Die Umzonung der Parzelle Nr. 251 von einer ZSF zu einer ZÖN F sehe ich kritisch. Der Erläuterungsbericht enthält unter anderem folgende Erklärung: «Damit soll unter anderem die zukünftige Entwicklung der Primarschule gesichert werden.» Dies ist eine etwas deplatzierte Aussage, wenn man die Abstimmung vom Sommer betrachtet, wobei sich die Stimmbevölkerung klar für die andere Lösung ausgesprochen hat!</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe oben.</li> <li>Die Umzonung stellt eine strategische Ergänzung für die Schulraumentwicklung dar. Sie bedeutet keine Abkehr vom Urnenentscheid.</li> </ul>	<p>Siehe oben.</p>
43	<p>Die Zone für Sport und Freizeit sollte erhalten bleiben. Natürlich wären mehrere und grosse Flächen in der Nähe eines Schulhauses ideal, so konnten Z.B. die Garderoben und Duschen von bestehenden Schulanlagen genutzt werden. Wir sehen aber auch ein, dass die Möglichkeiten begrenzt sind. Wir sind der Meinung, dass jedoch zumindest die heutige Fläche von 12'840 m2 beim Stadelfeld auf dem Grundstück Nr. 251 erhalten bleiben soll. Auf dieser Fläche können die bestehenden</p>	<p>Siehe oben.</p>	<p>Siehe oben.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	Sportanlagen (Roter Platz, Fussballplatz und Tennisplatz) erhalten bleiben und zusätzliche Anlagen wie Z.B. der von uns ausgearbeitete Pumptrack oder eine 100 m Sprintbahn, ein weiterer Fussballplatz oder ein Beach-Volleyballfeld etc. realisiert werden.		

## 4.3 Zonenplan Landschaft

### 4.3.1 Diverse Anliegen

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
26	Warum sind in diesem Plan die Hecken nicht eingezeichnet?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Hecken sind im Inventarplan abgebildet. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz ist nicht vorgesehen.</li> </ul>	Kenntnisnahme.
27	Im neuen Zonenplan Landschaft fehlen wesentliche gemäss kantonaler Gesetzgebung durch ihre Existenz geschützte Hecken und Feldgehölze, u.a.: Die Hecke entlang der ganzen Grenze zwischen den Parzellen 1/1099 und 1/1033 (im Inventarplan vorhanden, aber unvollständig eingezeichnet). Die Hecke entlang der ganzen Ostgrenze der Parzellen 2/672 (im Inventarplan vorhanden).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Darstellung im Inventarplan ist nach Ansicht des Gemeinderats ausreichend.</li> </ul>	Der Inventarplan wird aufgrund eines Abgleichs mit dem Luftbild ergänzt.
39	Warum sind in diesem Plan die Hecken nicht eingetragen? Antrag: Die Hecken sind in diesem Zonenplan einzutragen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Hecken sind im Inventarplan abgebildet. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz ist nicht vorgesehen.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
39	Der bestehende kommunale Landschaftsrichtplan ist zu überarbeiten und an bestehenden übergeordneten Planungen anzupassen sowie mit kommunalen Aspekten zu ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dies wurde im Rahmen der OPR geprüft und nicht weiterverfolgt (kein Handlungsbedarf).</li> <li>▪ Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Umsetzung im Zonenplan Landschaft stufengerecht ist.</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.

## 4.3.2 Parzelle Nr. 1099: Landschaftsschutzgebiet / Vorranggebiet Wohnen RGSK RKBM

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
26	Die Parzelle Nr. 1099 soll als Landschaftsschutzgebiet mit den 2 Hecken erhalten bleiben.	Ein zukünftige Einzonung erfordert einen Eintrag im RGSK Bern-Mittelland. Im Rahmen der Mitwirkung wurde das Gebiet von der RKBM nicht berücksichtigt. Somit kann das Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben.	Das Landschaftsschutzgebiet wird beibehalten.
27	Die Parzelle Nr. 1099 sei als Vorranggebiet Wohnen abzumelden.	Siehe oben.	Siehe oben.
27	Das kommunale Landschaftsschutzgebiet sei in seinem heutigen Umfang zu bewahren: Parzelle Nrn. 1066, 1033, 672, 579 und 158.	Siehe oben.	Siehe oben.
32	Die Eigentümer der Parzelle Nr. 1099 beabsichtigen, die Parzelle mittelfristig in Bauland umzuzonen. Als AnwohnerInnen sind wir direkt betroffen und fordern von der Gemeinde eine frühzeitige und transparente Information sowie die Möglichkeit zur Mitwirkung.	Siehe oben.	Siehe oben.
32	Parzelle Nr. 1099 soll als Landschaftsschutzgebiet mit 2 Hecken erhalten bleiben. Aus unserer Sicht ist dies erhaltens- und schützenswert. Falls dieses Gebiet tatsächlich entlassen werden soll, verlangen wir ein Gutachten zur Aufhebung dieses Landschaftsschutzgebietes und eine Kompensation dieser Fläche.	Siehe oben. Da das Landschaftsschutzgebiet keine Änderung erfährt, ist ein Gutachten hinfällig.	Siehe oben.

#### 4.4 Baureglement

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generell. Die Lesbarkeit wäre verbessert, wenn die Parzellennummern bei einzelner Erwähnung mit der Grundbuchkreisnummer ergänzt würden. z.B. 1/993 ersetzt 993 (Niederwichtlach) oder 2/337 ersetzt 337 (Oberwichtlach)</li> <li>▪ Lesehilfe, Abschnitt Baubewilligung: Entweder braucht es eine Baubewilligung oder es braucht keine. Deshalb ist im zweiten Satz das Wort Baubewilligungspflicht zu ersetzen durch Bewilligungspflicht.</li> <li>▪ Art. 25 Abs. 7. Die Erwähnung des Bereichs von 43.5 m ist wegzulassen, da die NISV überall gilt. Andernfalls wäre zu erwähnen auf welchen Grundlagen diese Angabe beruht (Standortdatenblatt, Strombelastung, usw. der Leitung)</li> <li>▪ A1.1 Bei den Skizzen zur Attika wäre eine zweite Skizze mit der normalen Rückversetzung gemäss Abs. 2 (allseitig 2 m) hilfreich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus Sicht der Gemeinde ist die Lesbarkeit mit der bestehenden Beschriftung einfacher für die Allgemeinheit.</li> <li>▪ Zum Begriff Baubewilligungspflicht sieht die Gemeinde keinen Anpassungsbedarf.</li> <li>▪ Die Erwähnung des Bereichs entspricht der bereits in Kraft stehenden Formulierung in Baureglementen und wird beibehalten.</li> <li>▪ A1.1 ist aus Sicht der Gemeinde auch ohne zusätzliche Skizze verständlich. Die Darstellung entspricht den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV))</li> </ul>	Wird nicht umgesetzt.
5	<p>Ich mache eine Eingabe in Bezug auf das Baureglement. Es betrifft Art. 6, Abs. 8. Gegenüber der LWZ sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten, Ergänzung: davon ausgenommen sind Abstände zu Zonengrenzen innerhalb einer Parzelle.</p>	Die Änderung ist sinnvoll und wird umgesetzt.	Wird gemäss Antrag umgesetzt.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
30	<p>Im Baureglement Art. 6 ist neu folgender Artikel zu ergänzen:            «Art.6.8: Bei Neu- und Umzonungen muss entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone ein 2m breiter Biodiversitätsstreifen erstellt werden.»</p> <p>Begründung: Eine fachgerechte Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Kulturlandes bis an die Parzellengrenze ohne jeglichen Abdrift (Bewässerungswasser / Pflanzenschutzmittel / Dünger) ist ohne Ertragseinbussen kaum möglich. Mit einem Biodiversitätsstreifen, welcher innerhalb des nötigen Grenzabstandes stehen würde, könnte einem Konfliktpotential zwischen Siedlungs- und Kulturlandgebiet entgegengewirkt werden. Die ganze Kulturlandfläche- bis an die Parzellengrenze- kann zur Produktion von Nahrungsmitteln genutzt werden. Zudem kommt die Gemeinde damit auch einem dringend nötigen Trend entgegen, wonach auch im Siedlungsgebiet Biodiversitätselemente geschaffen werden sollten.</p>	Die Ausscheidung von Biodiversitätsflächen ist Bestandteil der übergeordneten Landwirtschaftspolitik.	Wird nicht umgesetzt.
33	<p>Zuerst möchten wir einige Punkte aus dem Baureglement hervorheben, die uns positiv aufgefallen sind. Bei den Gestaltungsgrundsätzen für ZPP 7 Hagacher und ZPP 8 Vorderdorf wurden explizit einheimische hochstämmige Laubbäume und Hecken gefordert. Auch die Ergänzung in Artikel 39 bezüglich der Begrünung von Dachflächen ist zeitgemäss und erfreulich. Und Artikel 52 zeigt der</p>	Der Gemeinderat dankt für die positive Würdigung.	Kenntnisnahme.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>Bevölkerung klar, was beim Umgang mit gebietsfremden und schädlichen Pflanzen und Tieren erwartet wird.</p>		
33	<p>Für uns war es befremdend zu lesen, dass im Baureglement in Art. 44 Einzelbäume gemäss der Auslegung der Gemeinde Wichtrach nur noch aus landschaftsästhetischen und nicht mehr aus ökologischen Gründen geschützt werden sollen. Dies wirft Fragen auf, wie die Gemeinde Wichtrach dies mit dem Strategiepapier vereinbaren kann. Insbesondere ältere Bäume sind extrem wertvolle Naturobjekte und ein Schutz aus ökologischen Gründen soll auch so im Baureglement ausformuliert bleiben.</p>	<p>Die Formulierung richtet sich nach neuen Vorlagen. Die Formulierung richtet sich nicht gegen ökologische Anliegen.</p>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>
33	<p>Ebenfalls in dem Strategiepapier unter Punkt 2.1 Umwelt wurde folgender Leitsatz zum Thema Klimawandel formuliert: „Die Gemeinde Wichtrach prüft schliesslich auch Massnahmen im öffentlichen Raum im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel und macht auf die Thematik aufmerksam.“ Wir vermissen im Baureglement und im Zonenplan Siedlung und Landschaft jedoch konkrete Umsetzungen dieses Ziels. Im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen sollte ein Fokus auf Naturflächen in Siedlungsräumen gelegt werden. Naturräume sind einerseits für die Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt wichtig. Sie erfüllen aber auch für den Menschen wichtige Funktionen. Der Einbezug dieser Lebensräume in die weitere</p>	<p>Das Anliegen ist berechtigt und wird aufgenommen.</p>	<p>Das Baureglement (Art. 33) wird entsprechend folgendermassen ergänzt: «Aussenräume sind so zu gestalten, dass die ökologische Qualität sowie die Durchgrünung des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.»</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	Planung ist deshalb zwingend nötig. Konkret fordern wir wo möglich. Flächen zu entsiegeln, heimische und klimaresistente Pflanzen zu wählen, ökologisch wertvolle und alte Strukturen zu erhalten. Dies könnte beispielsweise in Artikel 33 angefügt werden.		
39	<p>Art 33 Aussenraumgestaltung ist mit einem Absatz 3 zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Aussenräume sollen genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nicht überdeckte Abstellplätze sind wenn immer möglich und sinnvoll mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen. Vorbehalten bleiben die Auflagen des Gewässerschutzes.</li> <li>▪ es sind möglichst einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.</li> <li>▪ Auf den Einsatz von Hilfsstoffen wie Kunstdünger und Pflanzenbehandlungsmittel ist wenn möglich zu verzichten.</li> <li>▪ Die Bedürfnisse von Wildtieren sind angemessen bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Die Durchlässigkeit für Wildtiere zwischen den Grundstücken ist sicherzustellen.</li> </ul>	Das Anliegen ist berechtigt und wird aufgenommen.	Der Artikel 33 wird in Anlehnung an den 2. Formulierungsvorschläge folgendermassen ergänzt: «Aussenräume sind so zu gestalten, dass die ökologische Qualität sowie die Durchgrünung des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.»

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p><i>oder:</i> Aussenräume sind so zu gestalten, dass die ökologische Qualität sowie die Durchgrünung des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden. Ökologische Qualität heisst: Z.B. unversiegelte und begrünte Flächen, die geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten, standortheimische Pflanzen oder begrünte Fassaden, die Lebensraum für die einheimische Fauna bieten.</p>		
39	<p>Art. XX (zu ergänzen) Lichtemissionen Lichtemission sind für viele Tiere ein grosses Problem. Deshalb ist auch dieser Aspekt in einem Baureglement zu behandeln. Vgl. dazu Z.B. Baureglement Münsingen Art. 52 [gemeint ist wohl Art. 32].</p>	<p>Der Umgang mit Lichtemissionen ist im Umweltschutzgesetz geregelt (Vorsorgeprinzip).</p>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>

#### 4.5 Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
18	<p>Eine direkte Verbindung vom Hofackerweg zu der Stadel Feldstrasse wäre für unsere Kinder eine Möglichkeit zu Kindergarten und Schule zu gelangen. Das bestehende Trottoir entlang der Thunstrasse erachten wir nicht als zumutbar für ein 4 jähriges Kind. Wie bereits besprochen, wären wir ausserdem bereit, Land zur Verfügung zu stellen, für einen Fussweg entlang der Thunstrasse Richtung Haltestelle Murachere. So könnte man auch via Bus ins</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein direkter Fussweg vom Hofackerweg zu der Stadel Feldstrasse erscheint aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig. Im südlichen Teil der ZPP 13 wird eine neue Fusswegverbindung angestrebt. Zudem besteht entlang der Thunstrasse bereits ein Trottoir.</li> <li>▪ Die Abklärungen für einen Fussweg entlang der Thunstrasse Richtung Haltestelle Murachere sind erfolgt. Die vorgeschlagene Lösung wurde vom Kanton abgelehnt. Die Gemeinde hat keinen Handlungsspielraum.</li> </ul>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	Dorf gelangen. Und Passanten hätten die Möglichkeit von Wichtrach nach Kiesen zu gelangen. Momentan besteht kein Fussweg in diese Richtung. Der Radstreifen ist für einen Spaziergang nicht zumutbar.		
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäss Bericht 13, Anh. 2 wird der bestehende Verkehrsrichtplan aufgehoben und in den Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung überführt. Von einem Richtplan im Rahmen einer OPR würde man erwarten, dass dort die Massnahmen zur Bewältigung des Mehrverkehrs infolge von Neueinzonungen und Aufzonungen erwähnt werden.</li> <li>▪ Der vorgelegte Richtplan ist jedoch nur ein Teilinventar mit folgenden Mängeln (Aufzählung unvollständig): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgende Markierungen gemäss Legende sind nicht auf dem Plan: Schulen, Kindergärten.</li> <li>- Bei den Haltestellen ist unklar, für welche Fahrtrichtung sie gelten. Eine Signatur, die die Richtung angibt, wäre nötig.</li> <li>- Im Gebiet Murachere sind sogar drei Haltestellen eingezeichnet, während die Haltestellen Neuhaus und Thalgut (nicht im Gemeindegebiet, aber nützlich) fehlen.</li> <li>- Bei der Erschliessung ist unklar, ob sie für den MIV oder für den Veloverkehr gilt. Vermutlich werden deshalb einige</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der planerischen Massnahmen ist kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten.</li> <li>▪ Teilweise Umsetzung der Mängel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulen/Kindergärten werden ergänzt.</li> <li>- Unklarer Nutzen der zusätzlichen Angabe der Fahrtrichtung für Haltestellen. Wird nicht ergänzt.</li> <li>- Darstellung zusätzlicher Haltestellen ausserhalb Gemeindegebiet wird nicht umgesetzt (unklarer Nutzen).</li> <li>- Die Darstellung der Erschliessung wird geprüft und angepasst.</li> </ul> </li> </ul>	Wird teilweise umgesetzt (siehe Stellungnahme).

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>Strassen sowohl als Basis- als auch als Detailerschliessung (z.B. Bahnhofstrasse) markiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zeichen für die Erschliessung sind unvollständig: z.B. sind das Chilchwägli bis Parzelle Nr. 1/1101 und der Ammereweg sowie der Meiseweg von der Stutzstrasse her erschlossen. Eingezeichnet sind aber dort nur Fusswege. Diskussion bis 1.2.2024</li> <li>- Problematische Nutzungen wie Mehrfachverkehr (Reiter, Radfahrer, Fussgänger) werden nicht angesprochen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Chilchwägli ist richtig dargestellt, jedoch schwer lesbar (der Fussweg überlagert die Detailerschliessung weitgehend). Ammereweg und Meiseweg sind Privatwege und somit korrekt dargestellt.</li> <li>- Problematische Nutzungen sind nicht Bestandteil der OPR und werden daher nicht angesprochen.</li> </ul>	

#### 4.6 Inventarplan

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
33	<p>Im online verfügbaren Inventarplan zeigen sich teilweise Diskrepanzen zum Geoportal des Bundes, insbesondere bei Hecken, Feld- und Ufergehölzen und Einzelbäumen. Wir erwarten von der Gemeinde Wichtrach, dass für die OPR ein aktuelles und vollständiges Inventar gemäss gesetzlichen Grundlagen erstellt wird.</p>	<p>Relevant sind die aktuellen Geodaten des Kantons. Diese wurden als Grundlage beigezogen. Zusätzlich wurden die Einzelbäume überprüft. Letztlich ist der Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich. Der Inventarplan ist dagegen nur hinweisend.</p>	<p>Wird teilweise umgesetzt: Die Grundlagen werden nochmals geprüft und die Darstellung bei Bedarf angepasst.</p>

## 4.7 Erläuterungsbericht

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
16	<p>Ziffer 1.4 Wohnlandbedarf gemäss kantona- lem Richtplan</p> <p>Es ist darauf hinzuwirken, dass das Potential vollständig ausgeschöpft wird. Wir gehen davon aus, dass die Aufzonungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben werden. Viel mehr wird sich die beanspruchte Wohnfläche pro Person erhöhen. Es stellt sich effektiv die Frage, ob hier der theoretisch gewünschte Effekt der inneren Verdichtung realisiert werden kann, respektive in der Praxis Wirkung erzielt. Die bisherigen Erfahrungen innerhalb der Gemeinde zeigen klar in eine Richtung. Aus diesem Grund ist anzustreben, dass auch grössere Bauvorhaben realisiert werden könnten. Dazu braucht es grössere Flächen, die teilweise neu eingezont werden müssen. Bevor über die konkreten Vorhaben entschieden werden kann, gilt es alle Möglichkeiten rund um das nachfolgende Thema (Fruchtfolgeflächen) verbindlich zu klären.</p>	<p>Die Strategie der Gemeinde berücksichtigt neben den Aufzonungen auch künftige grossflächigere Einzonungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
16	<p>Fruchtfolgeflächen</p> <p>Das Thema Fruchtfolgeflächen und deren Kompensation ist allgegenwärtig und hat elementare Auswirkungen auf neue Bauzonen und somit auf die Entwicklung des Dorfes. Die Ortsplanungskommission stützt sich bei den Beurteilungen sehr wahrscheinlich auf die entsprechende Hinweiskarte des Kantons. Neben einer Kompensation der Flächen</p>	<p>Als Informationsgrundlage diene die Hinweiskarte Kulturland (abrufbar auf dem Geoportal des Kantons). Der Schutz der Fruchtfolgeflächen ist mit den bestehenden Regelungen ausreichend gewährleistet. Die Erstellung eines kommunalen Inventars erscheint nicht zielführend. Ausserdem fehlt eine entsprechende gesetzliche Grundlage. Schon heute gilt: Die Einzonung von FFF bedingt eine Aufnahme in das RGSK und den Nachweis der regionalen Bedeutung des Vorhabens.</p>	<p>Wird nicht umgesetzt.</p>


Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>besteht ja bekanntlich auch die Möglichkeit der Aufwertung von Kulturland oder gar von Flächen, die bereits Fruchtfolgequalität aufweisen. Das ganze Thema scheint uns nicht sehr transparent und in allen Bereichen nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang besteht aus unserer Sicht eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die konkreten Einzoningungsmöglichkeiten.</p> <p>Konkreter Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Flächen, die heute nicht als Fruchtfolgeflächen gelten, sind zu inventarisieren.</li> <li>▪ Diese Kulturlandflächen sind auf die Möglichkeiten der Zuweisung als Fruchtfolgeflächen zu prüfen. Was ist notwendig? Welche Kriterien sind nicht erfüllt?</li> <li>▪ Die Fruchtfolgeflächen, die durch zu definierende Massnahmen aufzuwerten, sind gilt es zu ermitteln.</li> </ul> <p>(In diesem Zusammenhang wird Bezug genommen auf die Umnutzung der Parzelle Leueren für den Polobetrieb und der sich daraus ergebenden Aufwertung, die sich im Moment in Umsetzung befindet).</p> <p>Erst nach der verbindlichen Aufarbeitung kann ein verbindlicher Überblick über die vorhandenen Möglichkeiten für kompensationspflichtige Neueinzonungen geschaffen werden. Wir verweisen auf unsere zweite Eingabe (Nr. 17 betreffend Zonenplan Siedlung).</p>		


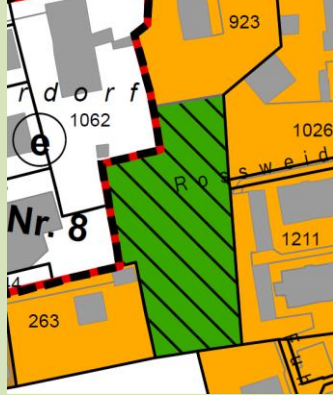
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3.10 Die Bezeichnung «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete» ist insbesondere im Fall der Parzelle Nr. 1099 falsch. Besser wäre: Als Vorranggebiete geplante Gebiete (nicht dem Referendum unterworfen).</li> <li>▪ 4.1 Abb. 5 Die Legende ist sehr irreführend, da bei der OPR keine neuen Landschaftsschutzgebiete entstehen. Besser wäre: schraffierte Gebiete: Bleibende Landschaftsschutzgebiete, gelbe Gebiete: Aufzuhebende Landschaftsschutzgebiete.</li> <li>▪ 12.1 Abb. 13 Bilderbeschreibung: Besser wäre: Öffentlicher Verkehr und übergeordnetes Strassennetz, da auch Nationalstrassen abgebildet sind.</li> <li>▪ 13 Anhang 2: Korrekte Bezeichnung: Niederwichtach Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Fure-Lerchenberg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3.10: Die Bezeichnung wurde so schon in vielen Fällen angewendet und mehrfach vom AGR geprüft.</li> <li>▪ 4.1: Die Bezeichnungen für Landschaftsschutzgebiete werden geprüft (auch im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. 1099).</li> <li>▪ 12.1: Die Beschreibung von Abb. 13 wird angepasst.</li> <li>▪ 13 Anhang 2: Die Bezeichnung der UeO wird angepasst.</li> </ul>	<p>Wird teilweise umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle Nr. 1099 wird nicht mehr von der Ortsplanung ausgenommen. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt bestehen.</li> <li>▪ Kapitel 12.1 Abb. 13 wird angepasst.</li> <li>▪ Kapitel 13 Anhang 2: Die Bezeichnung der UeO wird angepasst: Niederwichtach Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Fure-Lerchenberg.</li> </ul>
29	<p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wo sind Begegnungszonen geplant?</li> <li>2) Wo sind Spiel- und andere öffentliche Plätze geplant?</li> <li>3) Wo sind Sportstätten vorgesehen?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mögliche Begegnungszonen sind in der Nähe von Schulen vorgesehen. So beispielsweise beim Kindergarten Niesenstrasse und beim Mehrzweckgebäude Kirchstrasse. Die effektive Planung und Umsetzung solcher Zonen erfolgt jedoch in separaten Projekten und ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.</li> <li>2) Spielplätze sind ebenfalls in der Nähe der Schulareale vorgesehen resp. bereits existierend.</li> <li>3) Allfällige Sportstätten wären gemäss den vorgesehenen Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung im</li> </ol>	Kenntnisnahme

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>4) Wo sind Zonen für Sport und Freizeit vorgesehen?</p> <p>5) Weshalb soll die Zone für Sport und Freizeit im Stadelfeld aufgehoben werden?</p> <p>6) Wie und wo soll eine Aufwertung der Naherholungsgebiete realisiert werden?</p> <p>7) Wo kann bei Naherholungsgebieten parkiert werden?</p> <p>8) Mehrere Entwicklungsgebiete befinden sich östlich von Wichtrach, in der Region des</p>	<p>Bereich der ZÖN Stadelfeld und in der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) anzusiedeln.</p> <p>4) Die heutige Zone für Sport und Freizeit (ZSF) bleibt bestehen. Lediglich ein Teil wird in die Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN F) umgezont.</p> <p>5) Der Gemeinderat nimmt die in der Mitwirkung geäußerten Anliegen betreffend die Aufhebung der ZSF ernst und reagiert darauf mit einem Kompromiss: Die ZSF wird nur teilweise in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) umgezont (siehe Kapitel 4.2.4). Diese Teilumzonung bietet mehr Flexibilität, falls zukünftig Flächen für die Schulraumentwicklung benötigt werden. Die Umzonung schliesst Nutzungen für Sport und Freizeit keinesfalls aus. Alle Nutzungen, die in einer Zone für ZSF möglich sind, sind genauso auch in einer ZÖN möglich (siehe Art. 77 Berner Baugesetz).</p> <p>6) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt keine Planung zur Aufwertung von Naherholungsgebieten. Die entsprechende Planung und Umsetzung erfolgt in jeweils separaten Projekten – als Beispiel können die vorgesehenen Renaturierungsmassnahmen entlang der Aare aufgeführt werden, durch welche gerade dieses Gebiet, unabhängig von der Ortsplanungsrevision, eine massive Aufwertung erfahren wird.</p> <p>7) Die Verfügbarkeit von Parkplätzen richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Baugesetzgebung. Aus der Frage ist leider nicht nachvollziehbar, an welchen Standorten der Mitwirkende ein Parkplatzproblem erkannt hat und kann dementsprechend nicht beantwortet werden.</p> <p>8) Zur laufenden Unterhaltsplanung der gemeindeeigenen Liegenschaften können im Rahmen der</p>	

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>Schulhauses am Bach. Wann wird die Planung eines Ersatzneubaus in Angriff genommen?</p> <p>9) Fragen und Anmerkungen zur neuen Aufzoning W2:</p> <p>a) Zeigen Sie anhand einer Machbarkeitsstudie auf, welche Häuser aufgrund des neuen Baureglements effektiv aufgestockt werden könnten,</p> <p>b) welcher Lichtentzug / Schattenwurf die Aufstockung generieren würde</p> <p>c) welcher Mehrwert den Eigentümern durch die Aufzoning (also auch ohne effektive Aufstockung) entstünde.</p> <p>d) welche Mehrwertabgabe den Eigentümern durch die Aufzoning (also auch ohne effektive Aufstockung) anfallen würde.</p> <p>e) wie die Erschliessung / Parkplätze unter Berücksichtigung der heutigen Häuser realisiert werden könnte und vor allem verbindlich, wer die entsprechenden Kosten tragen würde.</p>	<p>Ortsplanungsrevision keine Aussagen getätigt werden. Die angesprochene Sanierung des Schulhauses am Bach resp. die allfällige Realisierung eines Ersatzneubaus richtet sich nach den Ausführungen in der Botenschaft zur entsprechenden Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023.</p> <p>9) Antworten der Gemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist nicht zweckmässig, die Fragen a) und b) im Rahmen der Ortsplanung zu beantworten, da es keine Pflicht zur Aufstockung gibt. Die Aufzoning von W1 in W2 stellt eine zusätzliche Möglichkeit bei Bedarf der Grundeigentümerschaft dar.</li> <li>▪ c) und d): Ein Schätzer wird von der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage beauftragt und wird den Mehrwert bestimmen. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Realisierung fällig (Ausbau oder Verkauf).</li> <li>▪ e): ohne ein Bauvorhaben ist keine neue Erschliessung notwendig. Es gelten die Regelungen der Baugesetzgebung</li> </ul>	
39	<p>Neueinzonungen: Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen bei Neueinzonungen beansprucht werden. Dieser Nachweis ist auch für die neu zu erlassenden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und der «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommen RGSK-Gebiete» zu erbringen.</p>	<p>Kann im Erläuterungsbericht ergänzt werden.</p>	<p>Wird umgesetzt.</p>

## 4.8 Weiteres

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
4	<p>Wiedererwägungsgesuch: Zubringerdienst Chäsereiweg / Oberdorfstrasse / Herrlichkeit / Tägertschistrasse.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass die Gemeinde Münsingen ihr Verkehrsproblem gelöst/verbessert hat und die damalige Einsprache mit der Begründung «unverträglicher Mehrverkehr aufgrund Verkehrsüberlastung» nicht mehr zu trifft resp. neu zu beurteilen ist.</p>	Kein Bestandteil der Ortsplanung. Es handelt sich um eine selbständige Verkehrsmassnahme, welche losgelöst von der OPR durch das zuständige Organ der Gemeinde behandelt werden muss.	Wird nicht umgesetzt.
	<p>Aktueller Änderungsantrag des Gemeinderats:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gemeinderat sieht mittelfristig vor, die ZöN rund um die Kirche zu erweitern, weshalb der entsprechende Perimeter vorderhand als von der OPR ausgenommenes Gebiet deklariert werden soll.</li> </ul>		Wird umgesetzt.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dachaufbauten: Art. 32 BauR sollte konkretisiert und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Vorschlag der Bauverwaltung wird geprüft und für das Vorprüfungsossier vorbereitet.</li> </ul>	Wird umgesetzt.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korrektur der fehlerhaften Darstellung der Grünzone auf Parzelle Nr. 923 (Niederwichtrach): In den Mitwirkungsunterlagen war die Abgrenzung der Grünzone auf Parzelle Nr. 923 nicht korrekt dargestellt. Diese muss entsprechend des Teilbereichs E der aufzuhebenden UeO Nr. 6 ausgeschieden</li> </ul>	<p>Bestimmungen der UeO Nr. 6 für den Teilperimeter E:</p> <p><sup>5</sup> Teilperimeter E:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Teilperimeter E ist als Grünbereich mit den bestehenden Obstbäumen zu erhalten. Zugelassen sind nur Nebenbauten, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebietes dienen (z.B. Schafunterstand).</li> </ul> <p>Stand Mitwirkungsunterlagen versus Teilbereich E der UeO:</p>	Die Abgrenzung der Grünzone wird korrigiert und entspricht somit dem Teilbereich E aus der UeO Nr. 6 «Furen». Siehe Abbildung:

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Stellungnahme	Bemerkungen und Hinweis zur Umsetzung
	<p>werden. Der Teilbereich E ist in der UeO Nr.6 als Grünbereich definiert.</p>		

## 5 Weiteres Vorgehen

Das Interesse an der Ortsplanungsrevision zeigte sich sowohl am Informationsanlass als auch an den Anregungen aus der Mitwirkung. Die Eingaben wurden durch den Ortsplaner ausgewertet und in diesem Bericht zusammengestellt. Dieser diente als Grundlage für die Diskussion anlässlich mehrerer Sitzungen der Spezialkommission Ortsplanung.

Der Gemeinderat führte am 15.03.2024 eine ganztägige Klausursitzung durch, an welcher der Mitwirkungsbericht diskutiert wurde. Anlässlich der Sitzung des Gemeinderats vom 18.03.2024 wurden die anlässlich der Klausur besprochenen Änderungen und Ergänzungen offiziell beschlossen und das beauftragte Planungsbüro wurde mit der entsprechenden Umsetzung beauftragt.

Am 10.06.2024 folgte die abschliessende Beratung der Unterlagen sowie die Verabschiedung des Mitwirkungsberichts, welcher auf der Website der Gemeinde Wichtrach ([www.wichtrach.ch](http://www.wichtrach.ch)) aufgeschaltet wird.

Nach weiterführenden Abklärungen und Gesprächen zu einzelnen Themen und den erforderlichen Anpassungen wird die revidierte Ortsplanung mit den Änderungen aus der Mitwirkung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.