gemeinde wichtrach

georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision Wichtrach

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)



Oktober 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeberin:	Gemeinde Wichtrach
Ortsplaner:	georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild:	Aufnahme georegio ag

Version	Datum	Inhalt
1.0	16.10.2023	Version für die öffentliche Mitwirkung
1.1	27.05.2024	Version für die Vorprüfung Kanton
2.0	27.03.2026	Version für die öffentliche Auflage
3.0	12.10.2026	Version für den Beschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1
1.1 Bestehende Planungsinstrumente 1
1.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2
2 Zielsetzungen für die Ortsplanungsrevision 2
2.1 Bevölkerung und Beschäftigte 2
2.2 Siedlung 3
2.3 Weitere Ziele der Ortsplanung 3
2.4 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen 4
3 Zonenplan Siedlung 7
3.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke 8
3.2 Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone 12
3.3 Weitere Einzonungen 14
3.4 Auszonung unüberbautes Grundstück 16
3.5 Umzonungen 17
3.6 Aufzonungen 18
3.7 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) 22
3.8 Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete 22
3.9 Festlegung von Mindestdichten 26
3.10 Bilanz Einzonungen und Wohnbaulandbedarf 32
3.11 Geprüfte, aber nicht umgesetzte Änderungen 32
4 Zonenplan Landschaft 39
4.1 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete 39
4.2 Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK) 40
4.3 Gefahrengebiete 41
4.4 Kulturobjekte 41
4.5 Naturobjekte 42
5 Baureglement 43
5.1 Aufbau Baureglement (BR) 43
5.2 Wichtigste Änderungen 43
6 Siedlungsentwicklung nach innen 46
6.1 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven 46
6.2 Aktivierung der Nutzungsreserven 49
6.3 Monitoring / Controlling 50
6.4 Übersicht der Innenentwicklungspotentiale 50
7 Mehrwertabgabe 52
8 Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuen Baulandreserven 52
9 Erschliessungsprogramm 53
10 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung 53
11 Projektorganisation und Verfahren Ortsplanungsrevision 55
11.1 Zuständigkeiten und Zeitplan 55
11.2 Öffentliche Mitwirkung 55
11.3 Vorprüfung 55
11.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren 56
11.5 Beschluss- und Genehmigungsverfahren 56

Anhang **57**

1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision **57**
1.1 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten 57
1.2 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur 57
1.3 Verkehr und Erschliessung 59
1.4 Ver- und Entsorgung 59
1.5 Ortsbild und Bauinventar 60
1.6 Natur und Landschaft 60
1.7 Umwelt 63

2 Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten **70**
2.1 Übersicht 70
2.2 Überprüfung einzelner UeO und ZPP 71

3 Genehmigung AGR Einzonung Teilfläche PN 985 (heute 1109) **77**

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

A Baureglement
B Zonenplan Siedlung 1:5'000
C Zonenplan Landschaft 1:5'000
D Erläuterungsbericht (vorliegendes Dokument)
Beilagen zum Erläuterungsbericht:
- D1 Strategiepapier für die Ortsplanungsrevision
- D2 Plan mit allen Änderungen des Zonenplans
- D3 Herleitungen Einzonung weitgehend überbaute Gebiete und Nachweise (Baubewilligungen bzw. Luftbilder von 1971)
- D4 Entlassung Parzelle Nr. 743 aus FFF-Inventar
- D5 Zweite öffentliche Auflage: Änderungsdossier nach Art. 60 Abs 3 BauG
- D6 Inventarplan Landschaft 1:5'000
- D7 Mitwirkungsbericht
- D8 Vorprüfungsbericht AGR vom 18.06.2025

E Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung (behördenverbindlich; Beschluss erfolgt durch den Gemeinderat)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Soll-Zustand RGSK 2025 Bern-Mittelland, Ausschnitt Gemeinde Wichtrach 4
Abb. 2 Überblick Zonenplanänderungen 7
Abb. 3 Grundrissplan Neubauprojekt Kindergarten Niesenstrasse 30
Abb. 4 Überblick Landschaftsschutzgebiete Wichtrach OPR 2025 40
Abb. 5 Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept KLEK 40
Abb. 6 Nutzungsreserven und -potenziale 46
Abb. 7 Verortung der Bauzonenreserven Nord 51
Abb. 8 Verortung der Bauzonenreserven Süd 51
Abb. 9 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung 54
Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: BFS, 2021) 57
Abb. 11 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020) 57
Abb. 12 Siedlungsentwicklung Wichtrach 1900 und 1950 (maps.geo.admin.ch) 58
Abb. 13 Siedlungsentwicklung Wichtrach 1980 und 2021 (maps.geo.admin.ch) 58
Abb. 14 Öffentlicher Verkehr und übergeordnetes Strassennetz 59
Abb. 15 Inhalte des Inventarplans aus dem Themenbereich Naturschutz und Ökologie 61
Abb. 16 Ausschnitt Inventar historische Verkehrswege (rot = nationale Bedeutung, blau = lokale Bedeutung) 61
Abb. 17 Fruchtfolgeflächen und Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern) 62
Abb. 18 Grundwasserschutz (Quelle: Geoportal Kanton Bern) 64
Abb. 19 Strassenverkehrslärm Tag (oben) und Eisenbahnverkehrslärm Tag (unten) 65
Abb. 20 Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern) 65
Abb. 21 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge, grün=Autobahn, rot=Bahnlinie, violett=Gasleitung, Punkt/Kreis: Betrieb Quelle: Geoportal des Kantons Bern 66
Abb. 22 Kobe Autobahn über die Parzellen 991 und 743 mit aktuelle Raumnutzern (in schwarz) und zukünftigen Raumnutzern (in rot) 67
Abb. 23 Scannerzellen KoBe Autobahn 68
Abb. 24 Konsultationsbereich Störfallvorsorge Betrieb 69

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Oberwichtrach – Liste Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete 10
Tab. 2 Niederwichtrach – Liste Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete 12
Tab. 3 Oberwichtrach – Liste Einzonungen Bestandeszone in Regelbauzone 13
Tab. 4 Niederwichtrach – Liste Einzonungen Bestandeszone in Regelbauzone 13
Tab. 5 Oberwichtrach – Liste weitere Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen 15
Tab. 6 Niederwichtrach – Liste weitere Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen 16
Tab. 7 Auszonung Parzelle Nr. 418 16
Tab. 8 Liste Umzonungen 18
Tab. 9 Oberwichtrach – Liste Aufzonungen von W1 in die W2 19
Tab. 10 Niederwichtrach – Liste Aufzonungen von W1 in die W2 21
Tab. 11 Aufzonung von W2 in die W3 22
Tab. 12 Von der OPR ausgenommene Gebiete 24
Tab. 13 Erweiterung ZöN B 24
Tab. 14 Liste der Parzellen mit Mindestdichten 26
Tab. 15 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN A 27
Tab. 16 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN B 28
Tab. 17 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN C 28
Tab. 18 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN D 28
Tab. 19 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN E 29
Tab. 20 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN F 29
Tab. 21 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN G 30

Tab. 22 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN H 30
Tab. 23 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN I..... 31
Tab. 24 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN K..... 31
Tab. 25 Bilanz Einzonungen und Wohnbaulandbedarf 32
Tab. 26 Geprüfte, aber nicht umgesetzte Änderungen..... 34
Tab. 27 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Oberwichtrach..... 35
Tab. 28 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Niederwichtrach..... 35
Tab. 29 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Oberwichtrach..... 36
Tab. 30 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Niederwichtrach..... 37
Tab. 31 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Umzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone, Oberwichtrach 37
Tab. 32 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Weitere Einzonungen, Oberwichtrach .. 38
Tab. 33 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Weitere Einzonungen, Niederwichtrach 38
Tab. 34 Liste der Änderungen im Baureglement 46
Tab. 35 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen..... 47
Tab. 36 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen..... 47
Tab. 37 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet..... 48
Tab. 38 Nutzungsreserven und –potentiale..... 48
Tab. 39 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven 49
Tab. 40 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen..... 49
Tab. 41 Übersicht Bauzonenreserven Gemeinde Wichtrach..... 50
Tab. 42 KoBe Autobahn: Betroffene Parzellen der OPR 67
Tab. 43 Personenbelegung für Scannerzelle 1/ Scannerzelle 2/ Scannerzelle 3 68
Tab. 44 KoBe Betrieb: Personenbelegung für Betriebsstandort 69
Tab. 45 Übersicht der bestehenden Planungsinstrumente 71
Tab. 46 Umgang mit den bestehenden Planungsinstrumenten..... 76

1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Wichtrach wurde im August 2010 in Kraft gesetzt. Seither haben sich die übergeordnete Gesetzgebung und die relevanten Planungsgrundlagen stark verändert.

Im Jahr 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die Ziele der Raumplanung werden darin grundsätzlich neu definiert und die Anforderungen an den Umgang mit dem Boden markant verschärft. Die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Rahmenbedingungen für Ortsplanungsrevisionen sind im Jahr 2015 revidierten kantonalen Richtplan 2030 festgelegt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

Die Festsetzung der Gewässerräume und die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) im Baureglement wurden am 2. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung Wichtrach beschlossen. Der Zonenplan Gewässer musste jedoch aufgrund von Vorbehalten des kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nochmals überarbeitet und im September 2022 erneut aufgelegt werden. Die Umsetzung der BMBV konnte im Oktober 2022 in Kraft gesetzt werden. Die kantonale Genehmigung der Gewässerräume erfolgte am 9. Juli 2024.

Nach Abschluss der erwähnten Teilrevisionen (bzw. im Verlauf des Verfahrens über die Festlegung von Gewässerräumen) hat sich die Gemeinde entschieden, eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung (OPR) zu starten, die sich auf die Anliegen und Entwicklungsabsichten für die nächsten 15 Jahre konzentriert. In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung für die OPR in einem Strategiepapier festgelegt (Beilage D1 zum Erläuterungsbericht). Das Strategiepapier bildet als Leitbild eine wichtige Grundlage für die OPR.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

Die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft aus dem Jahr 2010 wird mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt. Der Zonenplan Gewässer (2024) bleibt in Kraft. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden die bestehenden Planungsinstrumente einer inhaltlichen und funktionalen Überprüfung unterzogen. Dies betrifft insbesondere das Baureglement wie auch die bestehenden Überbauungsordnungen, welche geändert werden müssen oder in die Regelbauzone überführt werden können.

Vor der Gesamtrevision waren folgende Planungsinstrumente massgebend:

- Zonenplan Siedlung, 2010
- Zonenplan Landschaft, 2010
- Zonenplan Gewässer, 2024 (Genehmigung im Verlauf der Bearbeitung der OPR erfolgt)
- Baureglement, 2010
- Richtplan Verkehr, 2012
- Richtplan Landschaft, 2004
- Richtplan Schutzobjekte Oberwichtrach, 1994
- Richtplan Gestaltung Dorfzonen Niederwichtrach, 1994
- Konzept Siedlungsentwicklung, 2009
- Überbauungsordnungen
- Uferschutzpläne

Zum Umgang mit einzelnen bestehenden Planungsinstrumenten: siehe auch Anhang, Kapitel 2.

Die aktuell gültige baurechtliche Grundordnung kann im kantonalen Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) via dem Geoportal des Kantons Bern abgerufen werden.

1.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Der Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde wird gemäss der Berechnungsgrundlage im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans bestimmt. Um in den Bauzonen genügend Kapazität für das erwartete Bevölkerungswachstum zu schaffen, ist gemäss den kantonalen Berechnungen eine Wohnbaulandreserve von rund 7.6 ha notwendig. Die Gemeinde hat eine Raumnutzerdichte von 67.5 RN/ha und liegt damit deutlich über dem Richtwert von 53 RN/ha für den Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen». In den bestehenden Bauzonen gibt es aber noch Reserven im Umfang von rund 3.6 ha (Nachführung im Rahmen der OPR, Stand März 2026, noch nicht abschliessend durch das AGR geprüft). Daher kann die Gemeinde einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 4.0 ha geltend machen.

2 Zielsetzungen für die Ortsplanungsrevision

Im September 2023 wurden in einem Strategiepapier die Entwicklungsziele und Leitsätze der Ortsplanungsrevision festgelegt, dieses liegt diesem Erläuterungsbericht bei. Das Strategiepapier bildet als Leitbild eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision, ist aber nicht behördenverbindlich.

2.1 Bevölkerung und Beschäftigte

Leichtes Wachstum als attraktiver Wohn- und Lebensort angestrebt

Als Entwicklungsziel wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Der Dorfkern der Gemeinde soll langfristig aufgewertet und gepflegt werden (u.a. Dorfzentrum). Dazu werden ausserhalb der Ortsplanungsrevision geeignete Massnahmen geprüft. Die Wohn- und Erholungsräume innerhalb der Gemeinde stehen im Einklang miteinander und sind attraktiv für Neuzuzüger/innen. Die Gemeinde Wichtrach nimmt die Diskussion zur Thematik «Wohnraum für alle» auf. Sie fördert die Verfügbarkeit von Bauland und sucht dementsprechend im Rahmen von Grundeigentümergesprächen Lösungen für die Mobilisierung von noch unüberbauten Flächen. Das Instrument der Bauverpflichtung wird im Rahmen der OPR bzw. im Nachgang zu dieser für Schlüsselparzellen geprüft, falls die in der OPR angewendeten Massnahmen zur Baulandmobilisierung keine Wirkung zeigen.

Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe

Wichtrach ist heute eher ein Wohn- als ein Arbeitsstandort. Für bestehende Unternehmen sollen jedoch Möglichkeiten vorhanden sein, sich weiterentwickeln zu können. Weiter soll das Potenzial geschaffen werden, neue Unternehmen anzusiedeln. Die Gemeinde beabsichtigt damit, ihren Ruf als Arbeitsstandort zu stärken. Sie verfügt allerdings über keine Arbeitszonenreserven mehr. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Arbeitsgebieten geschaffen. Insbesondere wird das Gebiet Brückenweg hinsichtlich einer Weiterentwicklung geprüft.

2.2 Siedlung

Erhalt Ortsbild

Ein weiteres Entwicklungsziel der Gemeinde ist, das Ortsbild Wichtrach attraktiv und identitätsstiftend zu gestalten. Bauliche und ästhetische Qualitäten werden erhalten und weiterentwickelt. Die Gemeinde unterstützt und fördert dabei qualitätssichernde Verfahren im Rahmen ihrer möglichkeiten und ist offen gegenüber kantonalen Angeboten wie bspw. SEin^{plus}[1]. Die Gemeinde Wichtrach erhält weiter ihre attraktiven Naherholungsgebiete und Langsamverkehrsrouten.

Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen

Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung von Wichtrach. Die Gemeinde fördert eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und unterstützt diese aktiv. Der Fokus liegt dabei nicht primär auf neuen Einzonungen, sondern auf einer Optimierung der Nutzung der bestehenden Bauzonen, insb. der bestehenden Bauzonenreserven. Die Bauzonenreserven stellen das grösste Potenzial für die langfristige Entwicklung der Gemeinde dar. Weiter werden in bestehenden Bauzonen u.a. Um- und Aufzonungen geprüft, die zu einer effizienteren Nutzung der bestehenden Bauzonen führen (unter Berücksichtigung von Anliegen der Bevölkerung). Zudem werden die bestehenden Überbauungsordnungen auf eine Anpassung oder Aufhebung hinsichtlich einer besseren Ausnützung geprüft. Allfällige Erweiterungen von Bauzonen werden dort konzentriert, wo bereits bestehende Anlagen und Infrastrukturen vorhanden sind.

2.3 Weitere Ziele der Ortsplanung

Schutz und Erhalt wertvoller Natur- und Lebensräume

Mit der Landschaftsplanung wird definiert, welche wertvollen Natur- und Lebensräume geschützt und erhalten werden sollen. Als Orientierungsrahmen dafür dient neben der bestehenden Ortsplanung u.a. die Landschaftsplanung der Region Bern-Mittelland im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), dessen Festlegungen jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse überprüft werden müssen. Im Rahmen der OPR werden dazu bspw. Landschaftsschutz- und/oder -schongebiete ausgeschieden. Für das Landschaftsbild besonders prägende Landschaftselemente wie freistehende Einzelbäume oder ökologisch wertvolle Objekte werden ebenfalls erhalten und geschützt.

Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gemeinde Wichtrach möchte in der Energieproduktion, -nutzung und -effizienz eine Vorbildfunktion für die Bevölkerung einnehmen. Somit ist es ein wichtiges Entwicklungsziel der Gemeinde, dass der Energiebedarf zu einem wesentlichen Teil mit lokal vorhandenen erneuerbaren Ressourcen gedeckt und die Abhängigkeit von nicht erneuerbaren Energieträgern vermindert wird. Weiter soll die Energieeffizienz mit geeigneten Massnahmen gesteigert werden, insbesondere mit der Reduktion des Energieverbrauchs von öffentlichen Gebäuden. Zudem soll die Bevölkerung über bestehende lokale Energieressourcen Bescheid wissen. Im Rahmen der OPR werden dazu wo sinnvoll spezifische Artikel im Baureglement geprüft (bspw. geeignete Gebiete für Fernwärmeanschluss, Förderung erneuerbarer Energieträger, Prüfung Photovoltaikanlagen). Die Gemeinde Wichtrach prüft schliesslich auch Massnahmen im öffentlichen Raum im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel und macht auf die Thematik aufmerksam.

[1] SEin = Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Programm SEin^{plus} unterstützt der Kanton Bern die Gemeinden bei konkreten Fragestellungen rund um die Siedlungsentwicklung nach innen in der Praxis.

2.4 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

2.4.1 Raumplanungsgesetz

Die Planung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes durch die konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Fruchtfolgeflächen geschont (Einzonungen möglichst ohne Beanspruchung), die Entwicklung von Siedlung und Verkehr wird aufeinander abgestimmt (Einzonungen an gut erschlossenen Standorten) und die offene Landschaft mit ihren Landschaftselementen wird geschützt.

2.4.2 Kantonaler Richtplan

Die Zonenplanänderungen werden auf die Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan überprüft und erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, vorbehalten bleibt diesbezüglich die detaillierte kantonale Vorprüfung (siehe Kap. 11.3).

2.4.3 Regionale Planungen

Die Vorgaben der regionalen Richtpläne (RGSK Bern-Mittelland, Agglomerationsprogramm Bern, Regionaler Richtplan Abbau, Deponie und Transporte ADT) werden eingehalten, die zwingenden Inhalte werden auf kommunaler Ebene umgesetzt.

RGSK 2021
Im RGSK 2021 sind zwei Vorranggebiete Wohnen («Fuhrenweg», Koordinationsstand Vororientierung und «Baumrüti», Koordinationsstand Zwischenergebnis) und ein Vorranggebiet Arbeiten (Brückenweg, Koordinationsstand Vororientierung) enthalten.

RGSK 2025
Die Vorranggebiete Wohnen Gebiete und das Vorranggebiet Arbeiten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision analysiert und die künftig zu entwickelnden Gebieten für die nächste RGSK-Generation aufgearbeitet. Das Ergebnis wurde der RKBM im Rahmen der Mitwirkung zum RGSK 2025 als Antrag eingereicht.

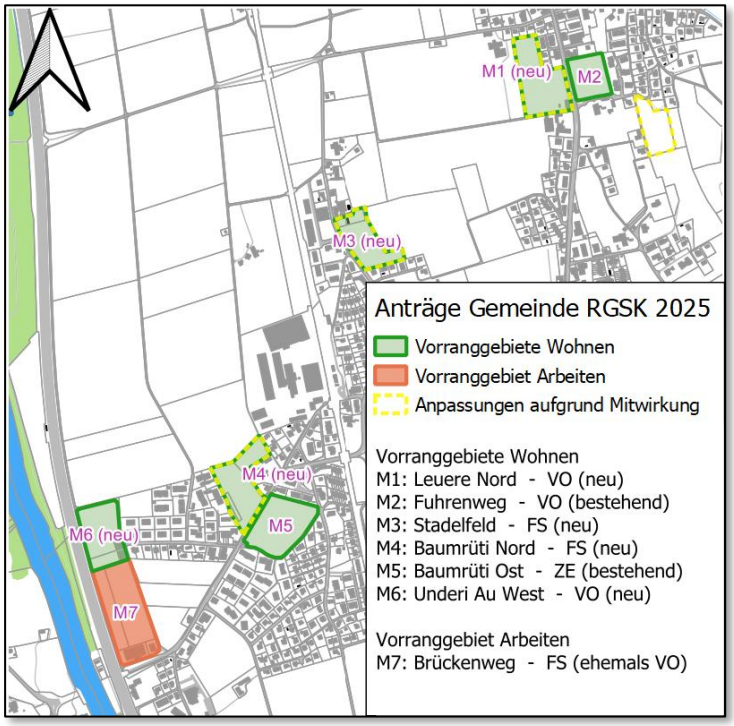


Abb. 1 Soll-Zustand RGSK 2025 Bern-Mittelland, Ausschnitt Gemeinde Wichtrach

- M1: Neues Vorranggebiet Wohnen «Leuere Nord» (Vororientierung)

  Das Gebiet «Leuere Nord» sollte gemäss Antrag der Gemeinde Wichtrach an die RKBM vom 27.06.2023 neu als Vorranggebiet «Wohnen» mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» in das RGSK 2025 aufgenommen werden kann. Dem Antrag der Gemeinde zur Aufnahme in das RGSK 2025 wurde nicht gefolgt, da das Gebiet «Leuere Nord» die Anforderungen an die ÖV-Güteklasse für eine Festsetzung im RGSK derzeit nicht erfüllen kann. Dennoch möchte sich die Gemeinde die Entwicklung des Gebiets für die Zukunft offenhalten, falls eine Verbesserung der Erschliessungssituation mit dem öffentlichen Verkehr erreicht werden kann. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite besteht das Vorranggebiet Wohnen «Fuhrenweg» mit dem Koordinationsstand Vororientierung. Es erscheint der Gemeinde daher richtig und zweckmässig, auch das Gebiet «Leuere Nord» im RGSK 2025 als Vororientierung aufzuführen, bis allenfalls eine bessere Situation der ÖV-Erschliessung erreicht werden kann.

- M2: Bestehendes Vorranggebiet Wohnen «Fuhrenweg» (Vororientierung)

  Mit der Grundeigentümerschaft wurden im Januar 2023 die Entwicklungsabsichten auf den Parzellen Nrn. 1168 und 918 ebenfalls umfassend diskutiert. Gegenwärtig sind an diesem Standort keine konkreten Entwicklungsabsichten bekannt und die Zustimmung der Grundeigentümerschaft ist ebenfalls nicht vorhanden. Im Gespräch wurde entschieden, die Parzelle Nr. 918 im RGSK 2025 als Vorranggebiet Wohnen zu entfernen, da dieses Gebiet künftig nicht für eine Überbauung zur Verfügung steht, sondern die landwirtschaftliche Nutzung im Fokus bleibt. Betreffend die Parzelle Nr. 1168 wurde entschieden, diese als Vororientierung im RGSK 2025 beizubehalten. Hier ist in Zukunft eher eine Entwicklung möglich.

- M3: Neues Vorranggebiet Wohnen «Stadelfeld» (Festsetzung)

  In Absprache mit den Eigentümern hat die Gemeinde zwei neue attraktive Flächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung als Ersatz für die gestrichenen Festsetzungen der Vorranggebiete Wohnen «Chilchwägli» und «Leuere Nord» gefunden. Das Gebiet «Stadelfeld» auf der Parzelle Nr. 79 (Oberwichtrach) ist heute Landwirtschaftszone und befindet sich in Gehdistanz (400 Meter) zum Bahnhof Wichtrach. Eine Überbauung würde eine Siedlungslücke schliessen. Die Gemeinde beantragte der RKBM folglich, das Gebiet «Stadelfeld» in das RGSK 2025 mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» aufzunehmen und erarbeitete dazu die erforderliche Dokumentation (mit Interessenabwägung).

- M4: Neues Vorranggebiet Wohnen «Baumrüti Nord» (Festsetzung)

  In Absprache mit den Eigentümern hat die Gemeinde zwei neue attraktive Flächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung als Ersatz für die gestrichenen Festsetzungen der Vorranggebiete Wohnen «Chilchwägli» und «Leuere Nord» gefunden. Das Gebiet «Baumrüti Nord» auf den Parzellen Nr. 131, 18 und der Teilparzelle 454 (allesamt Oberwichtrach) ist heute Landwirtschaftszone und befindet sich in Gehdistanz (400 Meter) zum Bahnhof Wichtrach. Eine Überbauung würde eine Siedlungslücke schliessen. Die Gemeinde beantragte der RKBM folglich, das Gebiet «Baumrüti Nord» in das RGSK 2025 mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» aufzunehmen und erarbeitete dazu die erforderliche Dokumentation (mit Interessenabwägung).

- M5: Bestehendes Vorranggebiet Wohnen «Baumrüti» – neue Bezeichnung «Baumrüti Ost» (Zwischenergebnis)

  In einem langfristigen Planungshorizont hat die Gemeinde vor, dieses Gebiet als Vorranggebiet Wohnen weiterzuentwickeln. Mit der Grundeigentümerschaft wurden im Januar 2023 die Entwicklungsabsichten umfassend diskutiert. Gegenwärtig sind aber keine konkreten Entwicklungsabsichten an diesem Standort bekannt und die Zustimmung der Grundeigentümerschaft ist (zurzeit) ebenfalls nicht vorhanden. Nichtsdestotrotz ist das Gebiet aufgrund der zentralen Lage, dem ÖV-Anschluss und der baulichen Umgebung für eine künftige Überbauung ideal. Es wird hinsichtlich der Überarbeitung des RGSK 2025 kein inhaltlicher Antrag gestellt und der Koordinationsstand «Zwischenergebnis» in das RGSK 2025 übernommen.

- M6: Neues Vorranggebiet Wohnen «Underi Au West» (Vororientierung)

Das neue Vorranggebiet Wohnen «Underi Au West» soll im RGSK 2025 mit dem Koordinationsstand «Vororientierung» aufgenommen werden. Dieses Gebiet kann längerfristig für die Wohnnutzung entwickelt werden.

- M7: Vorranggebiet Arbeiten «Brückenweg» (Festsetzung)

  In ihrem Schreiben vom 27.6.2023 hat die Gemeinde die Festsetzung des Vorranggebiets Arbeiten «Brückenweg» beantragt. Die RKBM ist diesem Antrag gefolgt und führt das Gebiet in den Mitwirkungsunterlagen mit dem Koordinationsstand Festsetzung auf.

- Verzicht auf Vorranggebiet Wohnen «Chilchwägli» (Festsetzung)

  Die Parzelle 1099 sollte aus Sicht der Gemeinde als Vorranggebiet Wohnen in das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 der Region Bern-Mittelland aufgenommen werden. Dies entspricht der Strategie der Gemeinde, die Siedlungsentwicklung ausgehend von den historischen Ortskernen zu denken und ein Zusammenwachsen der Ortsteile Oberwichtrach und Niederwichtrach zu ermöglichen. Ein entsprechender Antrag wurde von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) 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 der Gemeinde 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 der Gemeinde eine zweckmässige Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes. Der Entscheid der RKBM wurde daher mit Bedauern akzeptiert.

Siehe dazu auch Kap. 3.8.

3 Zonenplan Siedlung

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden verschiedene Änderungen des Zonenplans vorgenommen. Die Änderungen sind in Beilage D2 zum Erläuterungsbericht dargestellt. Die nachfolgende Abbildung und die nachfolgenden Kapitel beschreiben sämtliche Zonenplanänderungen im Überblick.



Abb. 2 Überblick Zonenplanänderungen

3.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im geschlossenen Siedlungsgebiet, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in die Bauzone aufzunehmen. Zum einen entfällt damit die bislang nötige Ausnahme für Bauten in der Landwirtschaftszone, zum anderen erhalten Bauwillige einen grösseren Spielraum bei Um- oder Ausbauten (im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen). Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein:

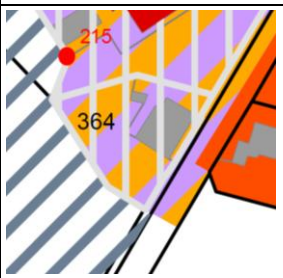
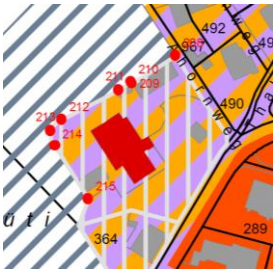
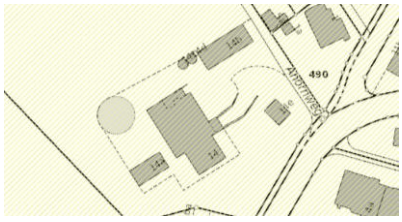
- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend überbaut sein (inkl. Garten und Nebenbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselartigen Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.
- 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 Grenzabstand zu beschränken.
- Als weitgehend überbaut gelten Flächen, die auf drei Gebäudeseiten innerhalb des kleinen Grenzabstands liegen sowie auf einer Gebäudeseite (Hauptwohnseite, Einzelfallbetrachtung) innerhalb des grossen Grenzabstands. Diese Flächen werden als solche eingezont.
- Um eine Zerstückelung bzw. eine inselartige Siedlungsstruktur zu vermeiden, werden bei den einzelnen Einzonungen auch jene Flächen einbezogen, die ausserhalb der genannten Abstände liegen, jedoch aufgrund der Grundstücksform zweckmässigerweise mit einbezogen werden müssen. Diese Flächen werden jedoch als ordentliche Einzonung behandelt. Die Herleitungen der Einzonungen (Aufschlüsselung der jeweiligen Flächenverteilung sowie die Nachweise: Baubewilligungen bzw. Luftbilder von 1971) sind in der Beilage D3 zum Erläuterungsbericht ersichtlich.

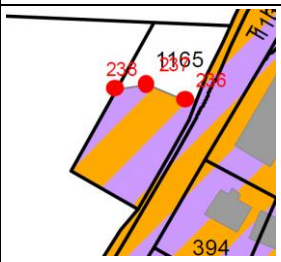
Die betroffenen Grundeigentümer/innen in Wichtrach wurden an einer Informationsveranstaltung vom 23. Mai 2023 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden hauptsächlich diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer/innen bekannt gegeben wurde.

Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch eine/n von der Gemeinde beauftragte Schatzer/in bestimmt und die Grundeigentümer/innen werden über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt und werden in der Gemeinde Wichtrach in einem kommunalen Mehrwertabgabereglement geregelt. (vgl. auch Kap. 7).

Für sämtliche Gebiete gilt, dass die Erschliessung (Strasse inkl. Wasser/Abwasser) sichergestellt sein muss. Nach Rücksprache mit der KPG kann festgehalten werden, dass Erschliessungsanlagen, die gemäss Baugesetz innerhalb Bauzone als Basis- und Detailerschliessungsanlage gelten und heute im Privatbesitz sind, mit der Einzonung grundsätzlich von der Gemeinde übernommen werden müssen. Wurde die betreffende Erschliessungsanlage vor dem 01.01.1971 (Inkrafttreten Baugesetz 1970) erstellt, besteht für die Gemeinde hingegen keine Übernahmepflicht. Vor einer allfälligen Übernahme kann die Instandstellung und der Ausbau nach dem geltenden Standard vertraglich geregelt werden. Nach der kantonalen Vorprüfung wurden, wo nötig und zweckmässig, die entsprechenden Vereinbarungen mit Grundeigentümern eingeleitet.

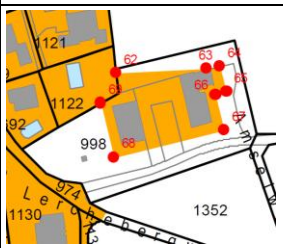
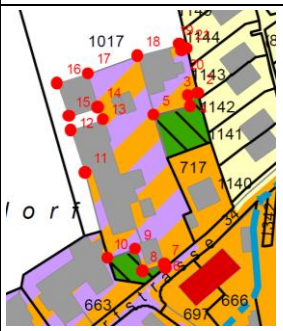
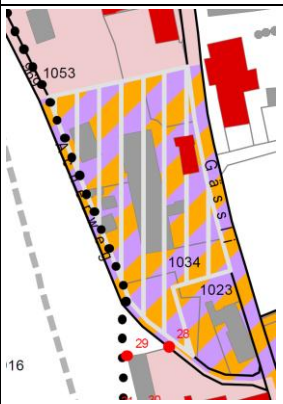
3.1.1 Einzonung weitgehend überbautes Gebiet, Oberwichtrach

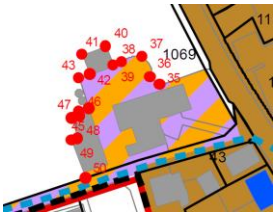
Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
364	WA2		▪ Im Zusammenhang mit Einzonung PN 454. ▪ Kein Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 799 m², davon weitgehend überbaut: 423 m². ▪ Ein Teil der Fläche (376 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3). ▪ Ordentliche Einzonung von >300 m² → Mindestdichte von 0.55 auf gesamter Einzonungsfläche (Nichtkulturland), siehe Kap.3.9.1, S. 26 ▪ Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen von Restflächen in Zusammenhang mit weitgehend überbauten Gebieten nicht sinnvoll.
454	WA2		▪ Im Zusammenhang mit Einzonung PN 364 ▪ Kein Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 3'163 m², davon weitgehend überbaut: 2'058 m². ▪ Ein Teil der Fläche (1'105 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3). ▪ Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen von Restflächen in Zusammenhang mit weitgehend überbauten Gebieten nicht sinnvoll, insbesondere da es sich bei der Hauptbaute um ein schützenswertes Gebäude gemäss Bauinventar handelt. ▪ Die angrenzende FFF wird durch die Einzonung nicht tangiert. Bei der Einzonung werden >300 m² Kulturland eingezont. Mindestdichte von 0.6 auf der gesamten Einzonungsfläche, siehe Kap. 3.9.1, S. 26. *Interessenabwägung* ▪ Naturgefahren: Gefahrengebiet mit Restgefährdung. Es sind keine weitergehenden Massnahmen zu treffen.  ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Landschaft: nicht betroffen ▪ Boden/LW: betrifft Kulturland, schmaler Streifen zwischen Gebäuden und Strasse, muss bei der Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet zur Vermeidung von Zerstückelung mit eingezont werden.

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
			▪ Erschliessung: ÖV-Güteklasse C  ▪ Störfall: nicht betroffen *Standortalternativen* Bei der Einzonung handelt es sich um Restflächen ausserhalb des Grenzabstandes einer Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet. Aus diesem Grund sind keine Standortalternativen vorhanden.
485	WA2		▪ Tangiert gelbes Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 635 m², davon weitgehend überbaut: 541 m². ▪ Ein Teil der Fläche (94 m²) wird dem Wohnbau-landbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3); rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte nicht erforderlich, da <300 m^2.
743 (Südwesten)	WA2		▪ Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Strasse, Betrieb): Risikorelevant für den KoBe Betrieb. Schutzmassnahmen müssen in der weiteren baulichen Entwicklung der Parzelle berücksichtigt werden (siehe Anhang, Kap. 1.7.6 und neuer Art. 53 BR (Kap. 5.2)). ▪ Gelb-weisses Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 4'100 m² ▪ Nur der westliche, überbaute Teil (2'287 m²) wird als Einzonung weitgehend überbaut behandelt (gemäss Beilage D3). Die Restfläche (1'685 m²) gilt als ordentliche Einzonung (erläutert in Kapitel 3.1.1). ▪ Verbleibende, neu dreiseitig von Baugebiet umschlossene Flächen (in Zusammenhang mit weitgehend überbautem Gebiet): Einzonung in Grünzone, Gesamtfläche: 128 m²
1165	WA2		▪ Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Betrieb): Risikorelevant. Schutzmassnahmen müssen in der weiteren baulichen Entwicklung der Parzelle berücksichtigt werden (siehe Anhang, Kap. 1.7.6 und neuer Art. 53 BR (Kap. 5.2)). ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 615 m² (gemäss Beilage D3) ▪ Abriss und Neubauprojekt in Bauphase

Tab. 1 Oberwichtrach – Liste Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

3.1.2 Einzonung weitgehend überbautes Gebiet, Niederwichtrach

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
998	W2		▪ Kein Gefahrengebiet ▪ Keine ÖV-Erschliessung, daher: Beschränkung der Einzonung auf weitgehend überbautes Gebiet (unter Berücksichtigung der FFF) ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 1'215 m² (gemäss Beilage D3)
1017	WA2		▪ Tangiert minimal gelbes Gefahrengebiet und Gefahrengebiet mit Restgefährdung. ▪ Keine ÖV-Erschliessung, daher: - Weitgehend überbautes Gebiet: Einzonung in Wohn- und Arbeitszone 2, (unter Berücksichtigung der FFF), Gesamtfläche: 2'603 m² (gemäss Beilage D3) - Verbleibende, neu von Baugebiet umschlossene Flächen: Einzonung in Grünzone, Gesamtfläche: 417 m²
1034	WA2		▪ Ortsbildschutzperimeter ▪ Minimal von gelbem Gefahrengebiet betroffen (Parzelle Nr. 1034) ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 4'448 m², davon weitgehend überbaut: 3'371 m². ▪ Ein Teil der Fläche (1'077 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3). ▪ Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen von Restflächen in Zusammenhang mit weitgehend überbauten Gebieten nicht sinnvoll. ▪ Bei der Einzonung werden >300 m² Kulturland eingezont → Mindestdichte von 0.6 auf der gesamten Einzonungsfläche, siehe Kap.3.9.1, S. 26. *Interessenabwägung* ▪ Naturgefahren: Grösstenteils keine Gefährdung, südlichster Parzellenteil in Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Keine sensible Nutzung vorgesehen.  ▪ Ortsbild: liegt in Ortsbildschutzgebiet, nur das Stöckli/Ofenhaus/Speicher (Gässli 7) ist im Bauinventar als schützenswert klassiert ▪ Boden/LW: betrifft Kulturland, kleine, isolierte Fläche (376 m²) zwischen Gebäude und Strasse, muss bei der Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet zur Vermeidung von Zerstückelung mit eingezont werden. ▪ Erschliessung: ÖV-Güteklasse E ▪ Störfall: nicht betroffen

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
			Standortalternativen Bei der Einzonung handelt es sich um Restflächen ausserhalb des Grenzabstandes einer Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet. Aus diesem Grund sind keine Standortalternativen vorhanden.
1069	WA2		▪ Gelbes Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 1'999 m², davon weitgehend überbaut: 1'775 m² (gemäss Beilage D3). ▪ Ein Teil der Fläche (224 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3); rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte nicht erforderlich, da <300 m^2. ▪ Lärm: Die Planungswerte werden bei der Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet nicht angewendet. Die Restflächen mit Anrechnung an der Wohnbaulandbedarf liegen innerhalb der Strassenabstände und sind somit nicht überbaubar. *Anpassungen nach der öffentlichen Auflage* ▪ An den Einspracheverhandlungen wurde vereinbart, ein Teil der in der Landwirtschaftszone verbleibenden Fläche von der Ortsplanungsrevision auszunehmen, und die weitgehend überbaute Fläche in die Kernzone, statt der Wohn- und Arbeitszone einzuzonen. ▪ Die Erläuterungen und die aktuelle Situation ist im Dossier der zweiten öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG (Beilage D5) ersichtlich

Tab. 2 Niederwichtrach – Liste Einzonungen weitgehend überbaute Gebiete

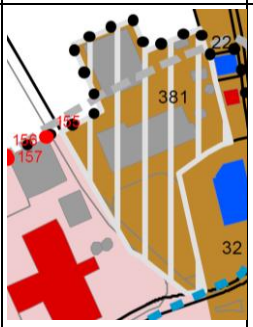
3.2 Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen in der Bestandeszone, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in eine Regelbauzone aufzunehmen. In der Regelbauzone erhalten Bauwillige einen grösseren Spielraum bei Neu-, Um- oder Ausbauten und können nach den Bestimmungen der jeweiligen Wohn-, Misch- oder Kernzone bauen.

Die betroffenen Grundeigentümer/innen in Wichtrach wurden an einer Informationsveranstaltung vom 23. Mai 2023 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden hauptsächlich diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümerschaft besteht.

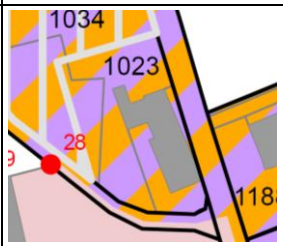
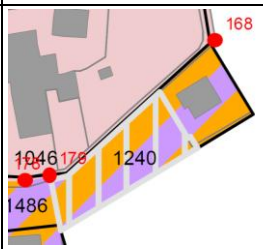
Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch eine/n von der Gemeinde beauftragte Schatzer/in bestimmt und die Grundeigentümer/innen werden über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt und werden in der Gemeinde Wichtrach in einem kommunalen Mehrwertabgabereglement geregelt. (vgl. auch Kap. 7). Aktuell ist eine Abgabe von 20% vorgesehen.

3.2.1 Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
381	Kernzone		▪ Ortsbildschutzgebiet ▪ Gelbes Gefahrengebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 2'757 m², davon weitgehend überbaut: 2'227 m². ▪ Ein Teil der Fläche (530 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3) ▪ Ordentliche Einzonung von >300 m² → Mindestdichte von 0.55 auf gesamter Einzonungsfläche (Nichtkulturland); siehe Kap. 3.9.1, S. 26. ▪ Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen von Restflächen in Zusammenhang mit weitgehend überbauten Gebieten nicht sinnvoll.

Tab. 3 Oberwichtrach – Liste Einzonungen Bestandeszone in Regelbauzone

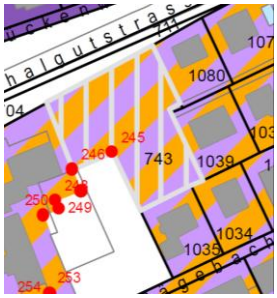
3.2.2 Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Niederwichtrach

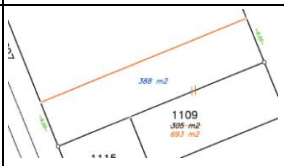
Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1013	WA2		▪ Ortsbildschutzgebiet ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 2'689 m², davon weitgehend überbaut: 2'208 m². ▪ Ein Teil der Fläche (481 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3) ▪ Ordentliche Einzonung von >300 m² → Mindestdichte von 0.55 auf gesamter Einzonungsfläche (Nichtkulturland); siehe Kap. 3.9.1, S. 26.
1023	WA2		▪ Mehrheitlich im gelben Gefahrengebiet ▪ Ortsbildschutzperimeter ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 954 m², davon weitgehend überbaut: 664 m². ▪ Ein Teil der Fläche (290 m²) wird dem Wohnbaulandbedarf angerechnet (gemäss Beilage D3); rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit und Mindestdichte nicht erforderlich, da <300 m^2.
1240	WA2		▪ Gelbes Gefahrengebiet (Überschwemmung) ▪ Gesamtfläche der Einzonung: 1'254 m², davon weitgehend überbaut: 446 m². ▪ Der unüberbaute Teil (808 m²) wird als ordentliche Einzonung behandelt (gemäss Beilage D3). ▪ Ordentliche Einzonung von >300 m² → Mindestdichte von 0.55 auf gesamter Einzonungsfläche (Nichtkulturland); siehe Kap. 3.9.1, S. 26.

Tab. 4 Niederwichtrach – Liste Einzonungen Bestandeszone in Regelbauzone

3.3 Weitere Einzonungen

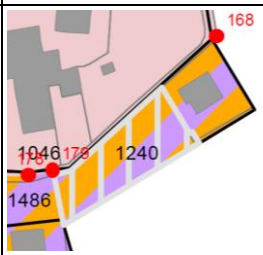
3.3.1 Wohn–, Misch– und Kernzonen (WMK), Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
743 (Nordosten)	WA2		▪ Betrifft den unüberbauten Teil der Parzelle 743 (1'685 m²) (vgl. Kap. 3.1; Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke) *FFF* ▪ Ein Teil der Fläche auf der Parzelle 743 ist als FFF klassiert. Dies betrifft eine Fläche von rund 0.26 ha, welche vollständig von Siedlungsgebiet (Gebäude und Strassen) umgeben ist. Ein Teil der Fläche entspricht nicht den Anforderungen für die Klassierung als FFF, zudem lässt die Form in Zusammenhang mit der nur knapp überschrittenen Mindestdichte keine vernünftige Bewirtschaftung zu. ▪ Im Zuge der Abklärungen über eine mögliche Einzonung wurden des Weiteren die Klassierung als FFF mittels Bodenkartierung und die Verfügbarkeit der Fläche überprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung flossen in die unten stehende Interessenabwägung mit ein. Zudem wird diesbezüglich ein Gesuch zur Entlassung der Fläche aus dem FFF–Inventar gestellt (vgl. Beilage D4) *Kulturland* ▪ Mindestdichte: wird für das gesamte Gebiet der ordentlichen Einzonung (unüberbaut) auf 0.6 GFZo festgelegt (siehe Kap.3.9.1, S. 26.) ▪ ÖV–Erschliessungsgüteklasse: E *Interessenabwägung* ▪ Naturgefahren: Gefahrengebiet mit Restgefährdung. Es sind keine weitergehenden Massnahmen zu treffen.  ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Landschaft: nicht betroffen ▪ Boden/LW: betrifft FFF, die Qualität der FFF wird jedoch aufgrund der Fläche und Form stark eingeschränkt, weshalb ein Gesuch zur Entlassung der Fläche aus dem FFF–Inventar gestellt wird. Vgl. Beilage D4. ▪ Lärm: Die Einzonung erfolgt im Zusammenhang mit dem bereits überbauten Gebiet (siehe Tab. 1, S. 10). Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Baulücke, für welche in lärmschutzrechtlicher Hinsicht analoge Voraussetzungen bestehen wie bei einem bereits weitgehend überbauten Gebiet. Die Planänderung soll deshalb nicht durch zusätzliche Massnahmen zur Einhaltung der strengeren Planungswerte erschwert werden.

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
			▪ Erschliessung: Die ÖV-Erschliessungsgüteklasse E schneidet das Grundstück im Nordwesten, Norden und Nordosten.  Es werden nur Flächen innerhalb der ÖV-Güteklasse als ordentliche Einzonung behandelt, im südwestlichen Teil der Parzelle wird ausschliesslich das weitgehend überbaute Gebiet eingezont. Die einzuzonende Fläche liegt mit knapp 0.17 ha zudem deutlich unter der maximal zulässigen Einzonungsfläche von 1 ha in der EKG E gemäss «Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (DIJ/AGR). Zudem liegt das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse (Thalgutstrasse). ▪ Störfall: Konsultationsbereich Störfallverordnung (Betrieb, Strasse) Risikorelevant für den KoBe Betrieb. Schutzmassnahmen müssen in der weiteren baulichen Entwicklung der Parzelle berücksichtigt werden (Kapitel 1.7.6 im Anhang und neuer Art. 53 BR (Kap. 5.2)). *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Im Zusammenhang mit der Einzonung weitgehend überbaut im westlichen Bereich handelt es sich um die Schliessung einer Baulücke in einem kompakten Siedlungskörper. Vergleichbare Standortalternativen sind keine vorhanden.
1109	A3	 	*Plankorrektur Einzonung Teilfläche PN 1109* ▪ Eine Teilfläche im nördlichen Teil der Parzelle wurde im Jahr 2005 in die damalige Gewerbezone G eingezont. Aufgrund eines Fehlers wurde die Einzonung in der OPR 2010 nicht in den Zonenplan übernommen. Dies wird nach Absprache mit dem AGR mit der vorliegenden Anpassung berücksichtigt. Die Genehmigung des AGR aus dem Jahr 2005 befindet sich in Kapitel 3 des Anhangs. Für die betroffene Fläche von 388 m^2 wird also als Ausgangslage angenommen, dass es sich bereits heute, gemäss der aktuellen Zonentypen und der angrenzenden Arbeitszone, um eine Arbeitszone A3 handelt, auch wenn dies in den bestehenden Plänen noch nicht abgebildet ist. Die Parzelle 985 wird zwar aufgrund der Beurteilung des AGR im Rahmen der jetzigen OPR nicht eingezont (FFF, fehlende ÖV-Erschliessung), die Korrektur gemäss Zonenplanänderung aus dem Jahr 2005 für die angrenzende PN1109 wird jedoch in den Zonenplan übernommen.

Tab. 5 Oberwichtrach – Liste weitere Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

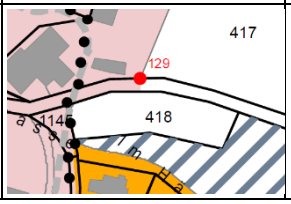
3.3.2 Wohn–, Misch– und Kernzonen (WMK), Niederwichtrach

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1240, teil–weise	WA2		▪ Der überbaute Teil wird als Einzonung weitgehend überbaut behandelt. ▪ Die ordentliche Einzonung umfasst eine Fläche von 737 m². *Kulturland* ▪ Mindestdichte: wird mit einer GFZo von 0.55 festgelegt, siehe Kap. 3.9.1, S. 26. ▪ ÖV–Erschliessungsgüteklasse: D *Interessenabwägung* ▪ Naturgefahren: gelb ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Landschaft: nicht betroffen ▪ Boden/LW: nicht betroffen ▪ Störfall: nicht betroffen *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Die Einzonung hängt mit der Einzonung des weitgehend überbauten Gebiets auf derselben Parzelle zusammen. Eine unüberbaute Teilparzelle macht in der Bestandeszone wenig Sinn, weshalb diese Teilfläche im Zusammenhang mit der Einzonung weitgehend überbautes Gebiet auf derselben Parzelle eingezont werden soll.

Tab. 6 Niederwichtrach – Liste weitere Einzonungen in Wohn–, Misch– und Kernzonen

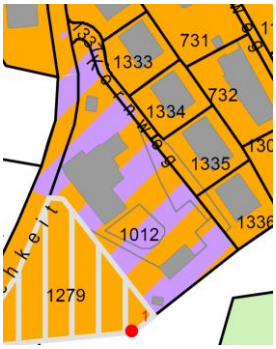
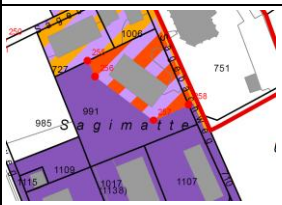
3.4 Auszonung unüberbautes Grundstück

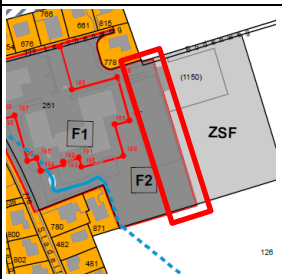
Aufgrund der Grundeigentümergespräche bei den Eigentümern mit Bauzonenreserven hat ein Eigentümer seine Zusicherungen für die freiwillige, entschädigungslose Auszonung von Bauzonen in die Landwirtschaftszone gegeben. Die Auszonung ist als Bauzonenreserve erfasst und kann bei Einzonungen als Flächenkompensation dienen:

Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
418 (Ober–wichtrach)	LWZ		▪ 509 m² werden aus der W2 ausgezont.

Tab. 7 Auszonung Parzelle Nr. 418

3.5 Umzonungen

Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
1012 (Nieder-wichtrach)	DLZ «Herr-lichkeit»	WA2		▪ Die baupolizeilichen Masse der WA2 gelten bereits. Mit der Umzonung ist die Errichtung zusätzlicher Hauptbauten nicht mehr ausgeschlossen. Grundsätzlich entspricht das zukünftige Nutzungsmass der Parzelle dem heutigen Stand. Die Tagesschule, für welche die DLZ Herrlichkeit geschaffen wurde, wurde im Jahr 2016 an diesem Standort aufgegeben und ist seither in der Schulanlage Stadelfeld stationiert.
991 (Ober-wichtrach)	A3	WA3		▪ Erschliessung gesichert ▪ Verfügbarkeit vorhanden ▪ Fläche Umzonung = 1893 m² ▪ Gesamtfläche Grundstück 4308 m² *Kulturland* ▪ Mindestdichte: Kein Kulturland betroffen. *Interessenabwägung* ▪ ÖV-Erschliessungsgüteklasse: Keine ▪ Naturgefahren: Gelb-weisses Gefahrengebiet (Restgefährdung) ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Landschaft: nicht betroffen ▪ Boden/LW: nicht betroffen ▪ Störfall: Zur Hälfte im Konsultationsbereich Strasse: nicht risikorelevant (siehe Kap. 1.7.6 (Anhang)) *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Es handelt sich um die Umzonung einer bestehenden A3 in eine WA3. Somit kann das bewilligte Gewerbe- und Wohnhaus wieder rechtmässig genutzt werden (früher Saisonnier-Nutzung durch Angestellte der Burri Bau AG). Ein Standortalternative für diese Umzonung besteht nicht. Die Unbebaute Fläche verbleibt in der Arbeitszone 3 *Empfindlichkeitsstufe* ▪ Durch die Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone kommt es zu einem Wechsel der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES IV zu ES III). Gemäss Abklärung mit dem Amt für Umwelt und Energie AUE kann jedoch im vorliegenden Fall auf ein Lärmschutzgutachten verzichtet werden.

Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
251 (Ober-wichtrach)	ZSF	ZöN F		▪ Die Umzonung betrifft den westlichen Teil der bestehenden ZSF (rot umrahmt). Die Zone für öffentliche Nutzung wird massvoll erweitert. *Kulturland* ▪ Mindestdichte: kein Kulturland betroffen *Interessenabwägung* ▪ Naturgefahren: Geringe Gefährdung (gelb) ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Landschaft: nicht betroffen ▪ Boden/LW: nicht betroffen ▪ Störfall: nicht betroffen *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Es handelt sich um die teilweise Umzonung einer bestehenden Zone für Sport und Freizeit in eine Zone für öffentliche Nutzung F. Damit soll unter anderem die zukünftige Entwicklung der Primarschule gesichert werden. *Objektschutzgutachten* ▪ Aufgrund der sensiblen Bauten und der Lage des gesamten Grundstücks im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb), ist bei einem Bauvorhaben ein Objektschutzgutachten zu erstellen. Dies gilt nicht nur für Bauten, sondern auch für Anlagen wie Spielplätzen (besonders sensible Bauvorhaben)

Tab. 8 Liste Umzonungen

3.6 Aufzonungen

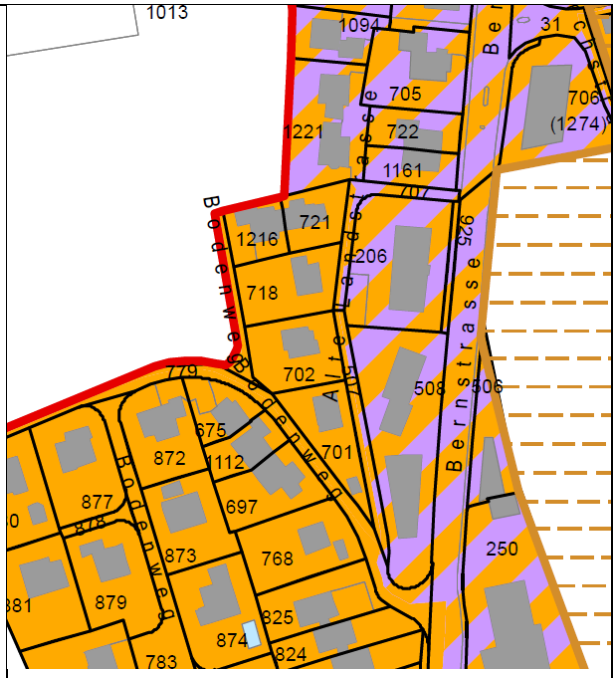
An geeigneten Standorten sollen verschiedene Gebiete in zwei- oder dreigeschossige Wohnzonen aufgezont werden.

Grundsätzlich werden alle eingeschossigen Wohnzonen in die zweigeschossige Wohnzone aufgezont (mit Ausnahme des Gebiets Bergacker). Für ein zweigeschossiges Gebiet (Thalgutstrasse) ist zudem eine Aufzonung in eine dreigeschossige Wohnzone vorgesehen.

Ein zusätzliches Geschoss erlaubt es insbesondere in den aktuell eingeschossigen Einfamilienhausquartieren attraktiven und zeitgemässen Wohnraum zu schaffen. Weiter können die Überbauung der verbleibenden Reserven wie auch Gebäudeerweiterungen oder Ersatzneubauten mit einer höheren Dichte realisiert werden. Die Gemeinde möchte auf diese Weise im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine dichtere Bauweise in der Gemeinde fördern. Bei der Analyse nach möglichen Gebieten, die sich für eine Aufzonung anbieten, wurden die untenstehenden Grundsätze angewendet:

- Für Gebiete, in denen bereits heute zwei- oder dreigeschossige Bauten bestehen, wird eine Aufzonung geprüft.
- Gebiete, die auf flachem Terrain liegen, kommen eher für eine Aufzonung in Frage als Gebiete, in denen Bauten durch die Hanglage sehr stark in Erscheinung treten.
- Gebiete, die aufgrund des Ortsbildschutzes geschützt sind und viele schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude umfassen, werden nicht aufgezont.

3.6.1 Aufzonungen von W1 in die W2, Oberwichtrach

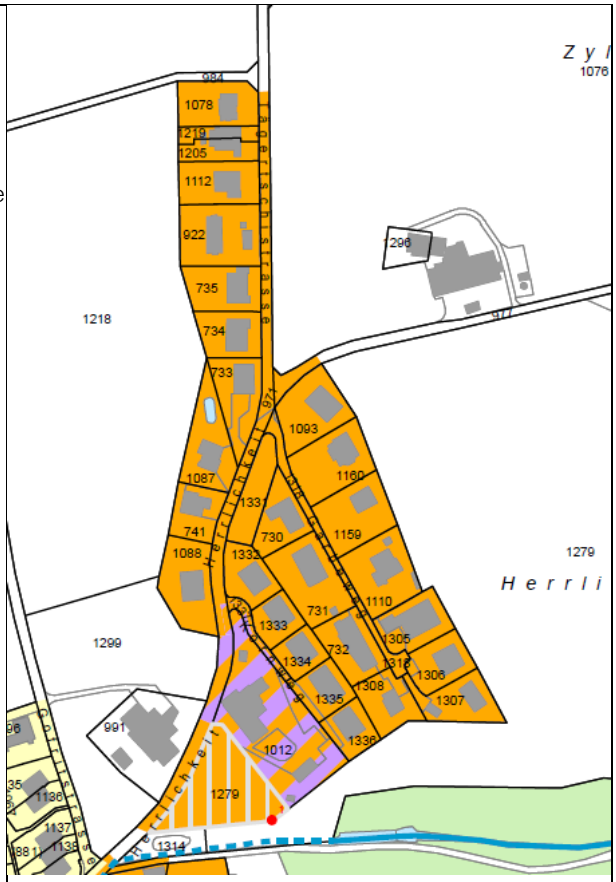
Gebiet «Alte Landstrasse» ▪ Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter. ▪ Das Gebiet liegt bereits heute mitten zwischen zwei-geschossigen Bauzonen.	
Gebiet «Schilthornweg» Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter. ▪ Bis auf diese Parzellenzeile ist das gesamte Gebiet bereit heute der W2 zugeordnet. Es stehen keine orts- oder landschaftsbildlichen Gründe gegen eine Aufzonung, da auch die östliche Zeile und das nördliche Gebiet bereits in der W2 liegt.	

Tab. 9 Oberwichtrach – Liste Aufzonungen von W1 in die W2

3.6.2 Aufzonungen von W1 in die W2, Niederwichtrach

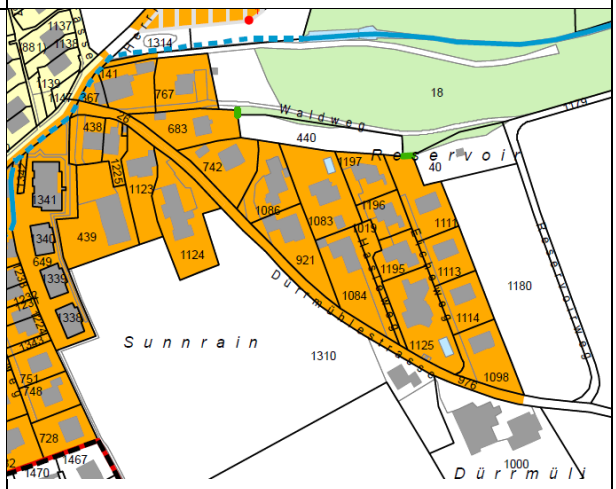
Gebiet «Herrlichkeit»

- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Mitten im Wohngebiet ist bereits heute auf der Parzelle Nr. 1012 eine zweigeschossige Wohnbauweise mit Wohn- und Arbeitsnutzung möglich.



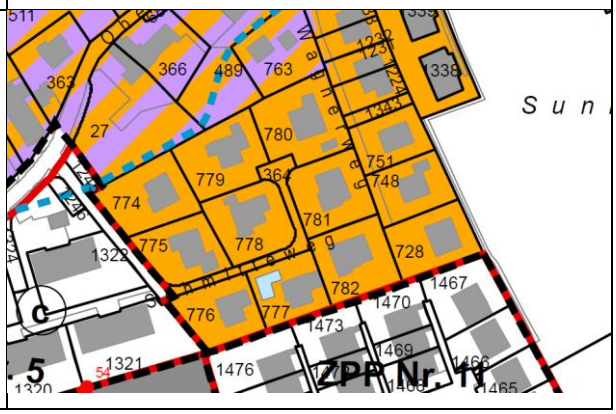
Gebiet «Dürrmühlestrasse»

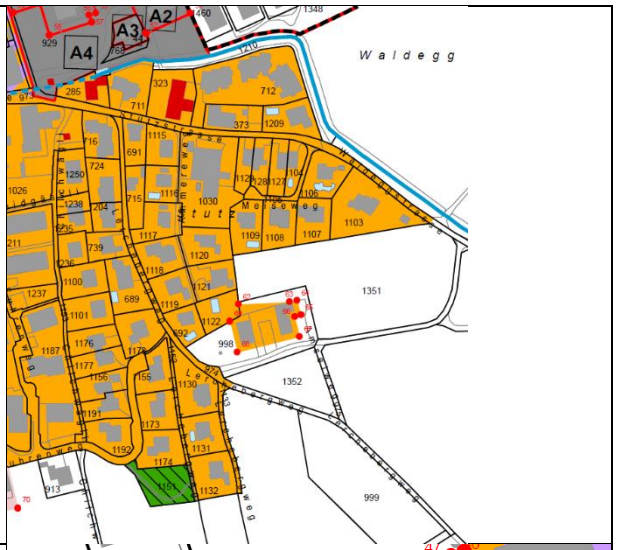
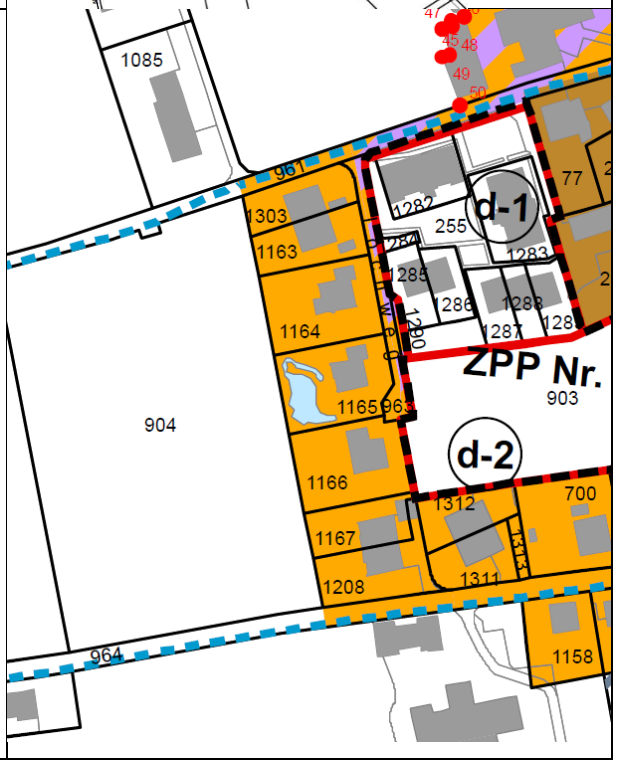
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Es bestehen teils grosse Parzellen, die mit der W2 deutlich mehr Potenzial entfalten können als in der W1. Wo die Baumöglichkeiten z.B. durch Waldabstände eingeschränkt sind, kann durch höhere Gebäude dennoch eine Entwicklung erreicht werden.



Gebiet «Wagnerweg / Schmitteweg»

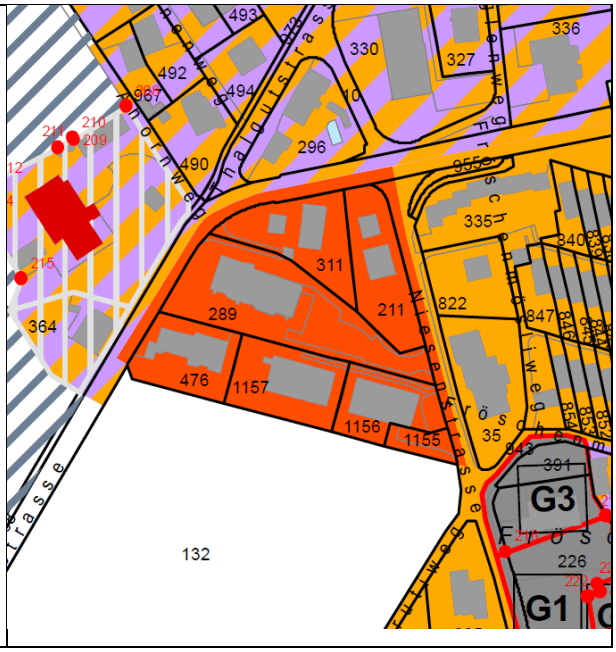
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Das Gebiet liegt im Hauptsiedlungsgebiet, unmittelbar angrenzend an die Schule.



Gebiet «Stutzstrasse / Waldeggstrasse» ▪ Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter. ▪ Das Gebiet liegt im Hauptsiedlungsgebiet, unmittelbar angrenzend an die Schule.	
Gebiet «Lochweg» ▪ Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter. ▪ In der östlich liegenden ZPP Nr. 7 ist bereits heute eine zweigeschossige Bauweise möglich. Ebenfalls entlang der Neumattstrasse südlich des ZPP-Perimeters.	

Tab. 10 Niederwichtrach – Liste Aufzonungen von W1 in die W2

3.6.3 Aufzonung von W2 in die W3, Oberwichtrach

Gebiet «Niesenstrasse» (Oberwichtrach) ▪ Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter. ▪ Bereits heute stehen teilweise grosse Volumen mit guter Ausnutzung auf diesem Gebiet. Mit der Aufzonung soll weiterhin eine Entwicklung beim Eingang zum Ortsteil Oberwichtrach im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben werden. ▪ Es bestehen heute dreigeschossige Wohnzone westlich und südlich dieses Gebietes.	

Tab. 11 Aufzonung von W2 in die W3

3.7 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

Mit der Ortsplanungsrevision wurden alle Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen überprüft. Mehrere UeOs und ZPP werden aufgehoben oder angepasst. Im Anhang (Kap. 2) werden die Anpassungen und Aufhebungen beschrieben und begründet.

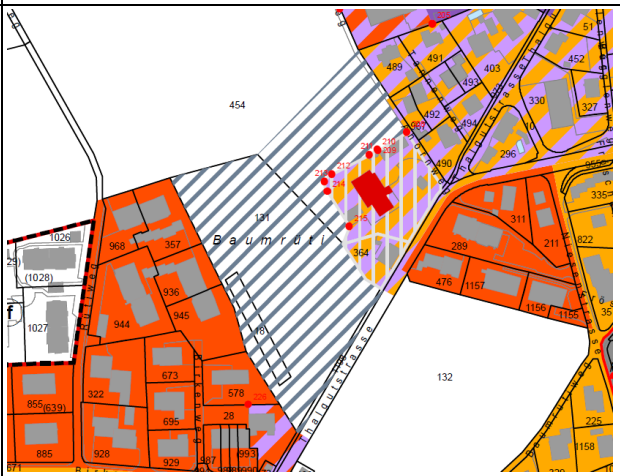
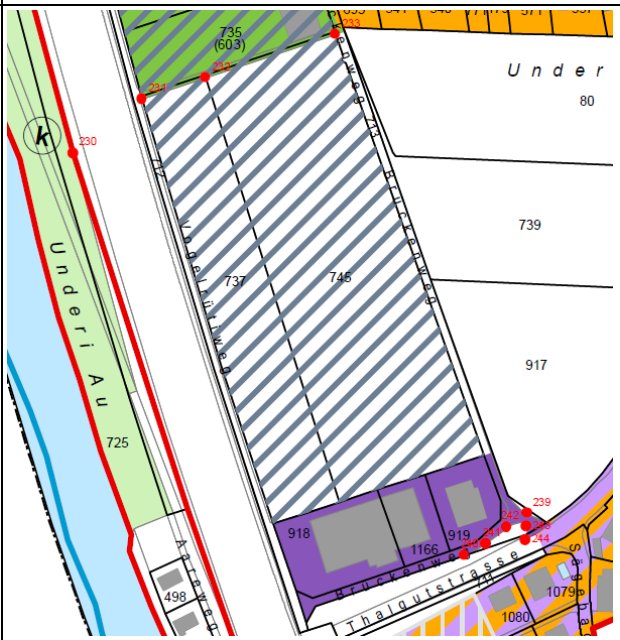
3.8 Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete

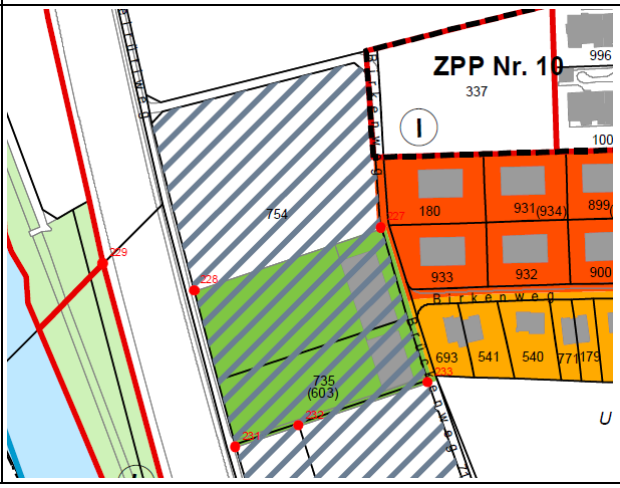
3.8.1 Anträge für Aufnahme in das RGSK

Die Gemeinde Wichtrach die Aufnahme mehrerer Gebiete im RGSK Bern–Mittelland 2025 beantragt (siehe Kap. 2.4.3). Die folgenden Gebiete, welche im RGSK 2025 mit Koordinationsstand Festsetzung vorgesehen sind sowie das Vorranggebiet Wohnen «Underi Au», werden aufgrund des Umgangs mit der Planbeständigkeit von der aktuellen OPR ausgenommen.

Damit wird sichergestellt, dass eine spätere Änderung der Ortsplanung möglich ist und die Rechtssicherheit gewahrt bleibt. Bis auf weiteres gelten für die bezeichneten Gebiete die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone bzw. für die Gartenbauzone A (Vorranggebiet Wohnen «Underi Au»).

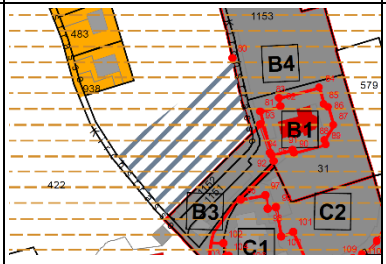
Die ortsplanerische Weiterbearbeitung dieser Gebiete erfolgt zu gegebener Zeit nach Bestätigung des Koordinationsstands und der entsprechenden Genehmigung des RGSK Bern–Mittelland in einem separaten ordentlichen Planerlassverfahren mit einer Mitwirkung, einer Vorprüfung durch den Kanton und einer öffentlichen Auflage, einem Beschluss der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch das AGR.

Parzelle Nr.	Zone	Bezeichnung RGSK	Lokalisierung
79, 1168, 1327 (Oberwichtrach)	LWZ, WA2	Vorranggebiet «Stadelfeld»	
454, 131, 18 (Stockeren)	LWZ	Vorranggebiet Wohnen («Baumrüti Nord»)	
737, 745, (Oberwichtrach)	LWZ, GB A	Vorranggebiet Arbeiten «Brückenweg»	

Parzelle Nr.	Zone	Bezeichnung RGSK	Lokalisierung
754, 735 (Stockeren)	GB A, LWZ	Vorranggebiet Wohnen («Underi Au»)	

Tab. 12 Von der OPR ausgenommene Gebiete

3.8.2 Erweiterung ZöN B

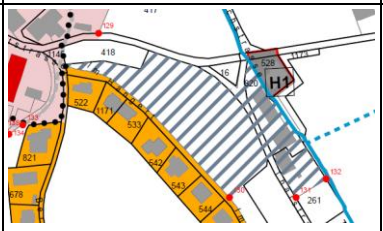
Parzellen Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen
423 (Oberwichtrach)	ZöN B		▪ Der Gemeinderat sieht mittelfristig vor, die ZöN rund um die Kirche zu erweitern, weshalb der entsprechende Perimeter vorderhand als von der OPR ausgenommenes Gebiet deklariert wird. Die Konkretisierung erfolgt in einer späteren Planungsphase. *Kulturland* ▪ Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen *Interessenabwägung* ▪ Gefahrengebiet: Kein Gefahrengebiet ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Archäologie: Archäologisches Schutzgebiet ▪ Landschaft: kein Schutzgebiet betroffen ▪ Boden/LW: betrifft Kulturland (FFF) ▪ Störfall: nicht betroffen *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Die Gemeinde bezweckt eine Erweiterung der bestehenden ZöN B. Es gibt daher keine Alternative zu der vorgesehenen Erweiterung.

Tab. 13 Erweiterung ZöN B

3.8.3 Überbauungsordnung in laufendem Verfahren

Parzellen Nr.	Zone künftig		Bemerkungen
1013 (Nieder-wichtrach) (Teilpar-zelle)	UeO «Leuere»		*Ausgangslage* ▪ Parallel zur Ortsplanungsrevision läuft eine An-passung der bestehenden UeO (Perimeter und Vorschriften) im ordentlichen Verfahren. Es handelt sich dabei um eine Verkleinerung des UeO-Perimeters *Nächster Verfahrensschritt:* ▪ Mitwirkung.

3.8.4 Einzonungsbegehren mit noch ausstehenden Abklärungen

Parzellen Nr.	Zone künftig		Bemerkungen
1205, 820, 261 (alle Oberwich-trach)	GBB, WA2, W2		*Ausgangslage* ▪ Die Brügger Gärten AG erarbeiten die Grundla-gen für eine Betriebserweiterung im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Einzo-nung wird anschliessend im ordentlichen Ver-fahren initiiert, sobald die benötigten Grundla-gen vorliegen. Aus diesem Grund wird die Flä-che aus der Ortsplanungsrevision ausgenom-men. *Kulturland* ▪ Es handelt sich nicht um Fruchtfolgeflächen *Interessenabwägung* ▪ Gefahrengebiet: Grösstenteils kein Gefahren-gebiet, nördlich im überbauten Bereich gelbes und schmaler Streifen blaues Gefahrengebiet. ▪ Ortsbild: nicht betroffen ▪ Archäologie: Archäologisches Schutzgebiet ▪ Landschaft: kein Schutzgebiet betroffen ▪ Boden/LW: betrifft Kulturland, aber keine FFF ▪ Störfall: nicht betroffen *Prüfung von Standortalternativen* ▪ Bei der Einzonung in die GBB handelt es sich um eine Betriebserweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebs (Brügger Gärten AG), die Einzonungen der WA2 sowie der W2 betreffen weitgehend überbautes Gebiet, für welche ebenfalls kein Alternativstandort in Frage kommt. *Anpassung nach öffentlicher Auflage* ▪ Nach der öffentlichen Auflage entschied der Gemeinderat nach neuen Erkenntnissen in der parallel laufenden Planung, das Gebiet wieder in die Ortsplanungsrevision zu integrieren. ▪ Die Erläuterungen und die aktuelle Situation ist im Dossier der zweiten öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG (Beilage D5) er-sichtlich

3.9 Festlegung von Mindestdichten

3.9.1 Mindestdichten in Wohn–, Misch– und Kernzonen

Im Zonenplan wird für verschiedene Flächen eine minimale «GFZo[1]» festgelegt. Diese Mindestdichte muss im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen gestützt auf Art. 11 BauV für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG sowie Massnahmenblatt A_01 kant. Richtplan für grössere Baulandreserven zwingend festgelegt werden. Sie sichert die optimale Nutzung dieser Parzellen. Im Baubewilligungsverfahren ist dann zu prüfen, ob die Mindestdichte eingehalten wird oder bei einer teilweisen Überbauung in Zukunft noch eingehalten werden kann.

Die massgebende Mindestdichte «Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo» für Wichtrach bei **Neueinzonungen von Nichtkulturland ab 300 m² sowie bei bestehenden zusammenhängenden Reserven >1500 m²** beträgt 0.55 GFZo. (vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3). Zusammenhängende Reserven wurden nicht mit einer Mindestdichte versehen, wenn auf einem Teil ein zivilrechtliches Bauverbot besteht, da die Fläche aufgrund privatrechtlicher Einschränkungen nicht vollständig für eine bauliche Entwicklung verfügbar ist. Im Bereich von Schutzobjekten (z.B. in Baugruppen) oder bei nachweislich nicht überbaubaren Bereichen kann begründet von der minimalen Vorgabe abgewichen werden.

Bei **Neueinzonungen von Kulturland ab 300 m²** ist die massgebende Mindestdichte in Art. 11 BauV geregelt und für die Gemeinde Wichtrach mit 0.6 GFZo leicht höher.

Bei der Einzonung von weitgehend überbauten Grundstücken wird ab einer Anrechnung von 300 m² an den Wohnbaulandbedarf eine Mindestdichte vergeben. Für die Höhe der Mindestdichte ist entscheidend, ob Kulturland betroffen ist oder nicht. Die Mindestdichte gilt in diesem Fall für die gesamte eingezonte Fläche, da die dem Wohnbaulandbedarf angerechneten Flächen gemäss Herleitung (Beilage D3) oftmals schmale, nicht überbaubare Restflächen beinhalten.

Nachfolgend sind die von der Festlegung betroffenen Grundstücke aufgeführt. Im Zonenplan werden die betroffenen Parzellen(teile) schraffiert.

Parzelle Nr. mit Mindestdichte	Kulturland	Minimale GFZo
▪ Oberwichtrach: 158, 304, 337*, 364, 381, 935, 1092/1093 ▪ Niederwichtrach: 903*, 1013, 1240, 1279, 1488	Kein Kulturland betroffen	0.55
▪ Oberwichtrach: 454, 743 ▪ Niederwichtrach: 1034	Kulturland betroffen	0.60

Tab. 14 Liste der Parzellen mit Mindestdichten

* Für die unüberbaute Parzelle Nummer O–337 (ZPP 10) ist in den Überbauungsvorschriften bereits eine Mindestdichte von 0.55 definiert.
Beim unüberbauten Teil der Parzelle N–903 (ZPP 7) ist die Teil–UeO unmittelbar vor Abschluss (Einreichung zur Genehmigung am 12.08.2025). Die Überbauungsvorschriften beinhalten ebenfalls bereits eine Mindestdichte von 0.55. Um eine Redundanz zu vermeiden, werden diese Flächen im Zonenplan nicht schraffiert.

3.9.2 Sicherstellung der baulichen Dichte in Sektoren der Zonen für öffentliche Nutzungen

Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN wurden nach einem entsprechenden Genehmigungsvorbehalt in der Vorprüfung in einzelne Sektoren unterteilt, welche die Nutzung und die Sicherstellung der baulichen Dichte verorten und weiter präzisieren. Die Ausscheidung der Sektoren im Zonenplan erfolgte auf der Basis der heute bestehenden Gebäude inklusive eines «Puffers» von 8m, welcher den nötigen geringfügigen Erweiterungsspielraum der Gebäude sicherstellt.

[1] Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV und Art. 11 BauV

Aufgrund der spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen ZöN wird die Regelung zur Sicherstellung der baulichen Dichte jeweils einzeln festgelegt. Dabei wird eine sinnvolle Nutzbarkeit gemäss Zweckbestimmung der ZöN höher gewichtet als die Zielwerte der Mindestdichte gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans, welche für die Gemeinde Wichtrach bei einer GFZo von 0.55 liegt. Sofern es die funktionale Logik und die Zweckmässigkeit der Nutzung (z. B. bei Schulnutzungen) zulassen, ist allerdings die minimale GFZo von 0.55 gemäss dem erwähnten Massnahmenblatt anzustreben. Im Artikel wird der Ansatz verfolgt, dass die bestehende Dichte der bebauten Teile einer ZöN zukünftig als Mindestdichte gesichert wird. Nachfolgend werden für die Sektoren mit Sicherstellung der baulichen Dichte eine Schätzung der momentanen Dichte angegeben, die verbindliche bestehende Dichte als künftige Mindestdichte ist allerdings im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Eine weitere Unterscheidung der Sektoren (z.B. nach Turnhalle und Schulgebäude) mit unterschiedlichen Dichtemassen (bsp. ÜZ für Turnhalle) gemäss BSIG-Weisung 7/721.0/32.5 wurde in der Umsetzung geprüft, allerdings aufgrund von zusammengebauten oder mehrgeschossig unterschiedlich genutzten Gebäuden verworfen. Einzig bei der ZöN I (Werkhof / Recyclingstelle) wurde eine minimale Überbauungsziffer gemäss Handhabung in Arbeitszonen definiert.

Die Begründung der einzelnen in den Sektoren vergebenen Mindestdichten basiert auf den Einzelfällen:

ZöN A: Schulanlage am Bach

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung / Nutzung	Begründung
A-1	GFZo 0.55	Primarschule und Mehrzweckhalle	Schulhäuser und Turnhallen werden, sofern sie zusammengebaut oder in einem Gebäude vereint sind, nicht einzeln unterschieden. Die Zieldichte gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 wird in diesem Sektor erreicht.
A-2	GFZo 0.15	Kindergarten	Eine eingeschossige Bauweise ist für Sicherheitsanforderungen, dem erwünschten direkten Aussenraumbezug und betrieblichen sowie pädagogischen Gründen anstrebenswert.
A-3	*	Bestehendes Wohnhaus	Die Klassierung als ZöN wurde gemäss Mitwirkungsbericht bestätigt, da es sich bei der Fläche um eine strategische Reserve der Gemeinde im Sinne der Schulraumentwicklung handelt. Die Festlegung einer Mindestdichte würde die zukünftige Entwicklung erschweren. Ausserdem ist die Parzelle als vollständig überbaut zu werten. *Sinngemäss gilt die bestehende Dichte nicht als Mindestwert und wird nicht angegeben.
A-4	–	Aussenbereich Schulanlage	Die Fläche umfasst die Aussenflächen der Schulanlagen (Hartplatz, Spielplatz, Rasenspielfeld, Parkplatz), die für die Bewegung, Spiel, Erholung sowie die Erschliessung und Organisation des Schulbetriebs notwendig sind.

Tab. 15 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN A

ZöN B: Kirche / Friedhof

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung	Begründung
B-1	*	Kirche	Die Kirche soll als schützenswertes Gebäude gemäss Bauinventar unverändert erhalten bleiben können. *Die Umsetzung des Zielwerts des kantonalen Richtplans lässt sich nicht auf diesen Fall anwenden.
B-2	GFZo 0.10	Friedhofsgebäude	Das bestehende Gebäude im Sektor B2 dient der Bewirtschaftung des Friedhofs sowie weiteren friedhofsbezogenen Zwecken. Die Dichte soll anhand der nutzungsspezifischen Anforderungen bestimmt werden. Ein Gebäude mit anderer Nutzung wäre an diesem Standort zudem nicht zweckmässig.
B-3	–	Parkplatz und Toilettenanlage (Taufhäuschen)	Der Parkplatz kann als notwendige Erschliessungsfläche nicht überbaut werden und ist in der Zweckbestimmung der ZöN verankert. Das Taufhäuschen ist weder Schützens- noch Erhaltenswert und muss bei einem Abriss nicht ersetzt werden, zudem dient es nicht dem dauernden Aufenthalt.
B-4	–	Friedhof	Der Friedhof kann gemäss Zweckbestimmung nicht überbaut werden.

Tab. 16 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN B

ZöN C: Mehrzweckanlage Kirchstrasse

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung	Begründung
C-1	GFZo 0.55	Mehrzweckgebäude	Die Zieldichte gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 wird in diesem Sektor erreicht.
C-2	–	Sport- und Spielplatz	Die Fläche umfasst den Sport und Spielplatz gemäss Zweckbestimmung der ZöN.
C-3	–	Parkplatz	Der Parkplatz kann als notwendige Erschliessungsfläche nicht überbaut werden.

Tab. 17 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN C

ZöN D: Kirchgemeindehaus

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung	Begründung
D-1	GFZo 0.40	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus und alte Kochschule	Der Perimeter umfasst das Kirchgemeindehaus sowie zwei weitere, gemäss Bauinventar erhaltenswerte Gebäude. Eine höher angesetzte Mindestdichte widerspricht der Klassierung der kleinkörnigen Bauten als erhaltenswerte Gebäude.
D-2	–	Parkplatz	Der Parkplatz kann als notwendige Erschliessungsfläche nicht überbaut werden und ist in der Zweckbestimmung der ZöN verankert.
D-3	–	Aussenfläche Kirchgemeindehaus	Der Sektor umfasst die Aussenflächen der teilweise erhaltenswerten Bauten. Aufgrund von Grenz- und Gebäudeabständen ist der Sektor nicht bebaubar.

Tab. 18 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN D

ZöN E: Schulanlage Hängertstrasse

Sektor	Dichte (Schät-zung)	Zweckbestimmung	Begründung
E-1	GFZo 0.55	Oberstufenzentrum	Schulhäuser und Turnhallen werden, sofern sie zusammengebaut oder in einem Gebäude vereint sind, nicht einzeln unterschieden. Die Zieldichte gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 wird in diesem Sektor erreicht.
E-2	–	Aussenbereich Schulanlage	Die Fläche umfasst die Aussenflächen der Schulanlagen (Hart-platz, Rasenspielfeld), die für die Bewegung, Spiel, Erholung so-wie die Organisation des Schulbetriebs notwendig sind.

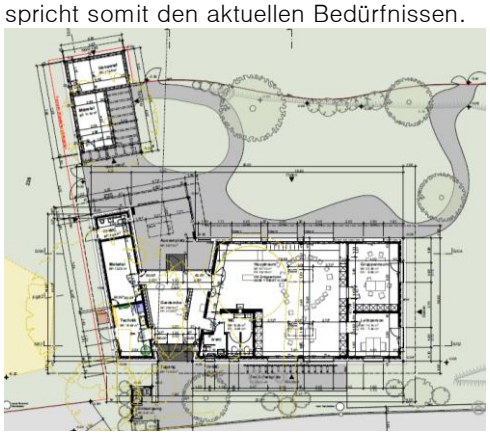
Tab. 19 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN E

ZöN F: Gemeindeverwaltung und Schulanlage Stadelfeld

Sektor	Dichte (Schät-zung)	Zweckbestimmung	Begründung
F-1	GFZo 0.55	Primarschule, Ge-meindeverwaltung, Zivilschutz, Feuer-wehr, Werkhof	Der Definierte Sektor richtet sich nach dem Ergebnis eines quali-tätssichernden Verfahrens (Neubauten; Schulgebäude, die sich in der Setzung am heutigen Bestand orientieren). Die Zieldichte ge-mäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 wird in die-sem Sektor erreicht.
F-2	–	Aussenbereich Schulanlage	Die Fläche umfasst die Aussenflächen der Schulanlagen (Hart-platz, Spielplatz, Rasenspielfeld), die für die Bewegung, Spiel, Erholung sowie die Organisation des Schulbetriebs notwendig sind.

Tab. 20 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN F

ZöN G: Schulanlage Niesenstrasse und Spielplatz

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung	Begründung
G-1	GFZo 0.20	Kindergarten	Eine eingeschossige Bauweise ist beim Kindergarten sinnvoll, da sie die Sicherheit, die Übersicht und den direkten, selbstständigen Bezug der Kinder zum Aussenraum gewährleistet. Durch die eingeschossige Bauweise liegt die bestehende Dichte unter dem Zielwert des kantonalen Richtplans. In der vorliegenden Sektoreinteilung wird das bewilligte Neubauprojekt berücksichtigt (im Bau, Inbetriebnahme Sommer 2026). Die Typologie und Dichte entspricht somit den aktuellen Bedürfnissen.  Abb. 3 Grundrissplan Neubauprojekt Kindergarten Niesenstrasse
G-2 G-3	–	Aussenbereich Kindergarten	Die Fläche umfasst die Aussenflächen des Kindergartens (Aussenbereich, Spielplatz), die für die Bewegung, Spiel, Erholung sowie die Organisation des Kindergartenbetriebs notwendig sind.

Tab. 21 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN G

ZöN H: Schützenhaus

Sektor	Dichte (Schätzung)	Zweckbestimmung	Begründung
H-1	GFZo 0.30	Schützenhaus	Das Schützenhaus ist aus nutzungsspezifischer Logik eine eingeschossige Baute, zudem dient der Aussenraum teilweise der Parkierung für Nutzende.
H-2	–	Scheibenstand	Die Dimensionierung des Scheibenstandes wird durch die Nutzung hergeleitet und hat keinen Einfluss auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Festlegung einer Mindestdichte ist somit nicht sinnvoll.

Tab. 22 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN H

ZöN I: Werkhof

Sektor	Dichte (Schät-zung)	Zweckbestimmung	Begründung
I	ÜZ 0.25	Werkhof Abfall-/Recycling-stelle	Die Nutzung als Werkhof inklusive Abfallsammel- und Recycling-stelle stellt konkrete Anforderungen an den Aussenraum und an das Gebäude. Die Recyclinganlagen befinden sich im Aussen-raum und werden nicht an die Überbauungsziffer Angerechnet. Gemäss BSIG-Weisung 7/721.0/32.5 wird für Arbeitsnutzungen nicht die GFZo, sondern die Überbauungsziffer ÜZ definiert.

Tab. 23 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN I

ZöN K: Schulanlage Römerweg

Sektor	Dichte (Schät-zung)	Zweckbestimmung	Begründung
K-1	GFZo 0.20	Kindergarten	Eine eingeschossige Bauweise ist beim Kindergarten sinnvoll, da sie die Sicherheit, die Übersicht und den direkten, selbstständigen Bezug der Kinder zum Aussenraum gewährleistet. Durch die ein-geschossige Bauweise liegt die erforderliche Mindestdichte unter dem Zielwert des kantonalen Richtplans.
K-2	–	Aussenbereich Kindergarten	Die Fläche umfasst die Aussenflächen der Schulanlagen (Aussen-bereich, Spielplatz), die für die Bewegung, Spiel, Erholung sowie die Organisation des Kindergartenbetriebs notwendig sind.

Tab. 24 Mindestdichten und Zweckbestimmung in ZöN K

3.10 Bilanz Einzonungen und Wohnbaulandbedarf

In der folgenden Übersicht wird dargestellt, in welchem Umfang Einzonungen in die Wohn–, Misch und Kernzonen vorgenommen werden, die an den zukünftigen Wohnbaulandbedarf der Gemeinde angerechnet werden müssen:

Einzonung Landwirtschaftszone in Wohn– und Arbeitszone 2	
▪ Parzelle Nr. O–364	376 m²
▪ Parzelle Nr. O–454	1'105 m²
▪ Parzelle Nr. O–485	94 m²
▪ Parzelle Nr. O–743	1'856 m²
▪ Parzelle Nr. N–1034	1'077 m²
▪ Parzelle Nr. N–1069	224 m²
Anrechnung WBB für Landwirtschaftszone in Wohn– und Arbeitszone 2 (Zwischensumme)	**4'732 m²**
Einzonung Bestandeszone in Wohn– und Arbeitszone 2	
▪ Parzelle Nr. N–1013	481 m²
▪ Parzelle Nr. N–1023	290 m²
▪ Parzelle Nr. N–1240	808 m²
Anrechnung WBB für Bestandeszone in Wohn– und Arbeitszone 2 (Zwischensumme)	**1'579 m²**
Einzonung Bestandeszone in Kernzone	
▪ Parzelle Nr. O–381	530 m²
Anrechnung WBB für Bestandeszone in Kernzone (Zwischensumme)	**530 m²**
Gesamt	**6'841 m²**

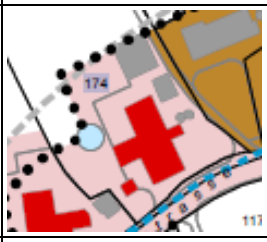
Tab. 25 Bilanz Einzonungen und Wohnbaulandbedarf

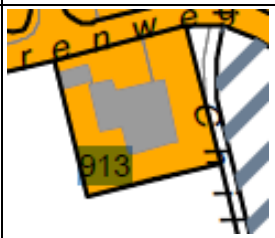
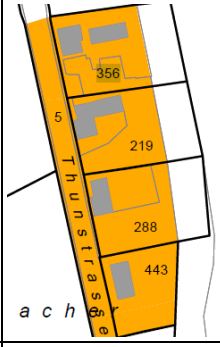
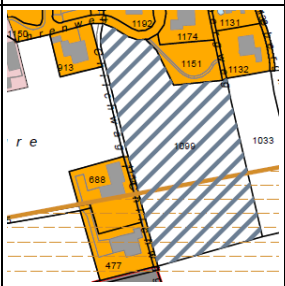
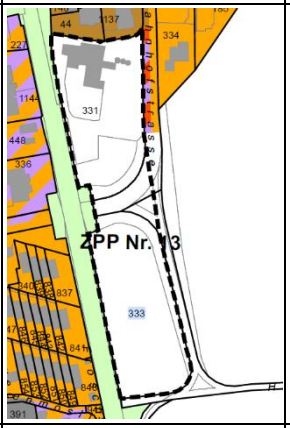
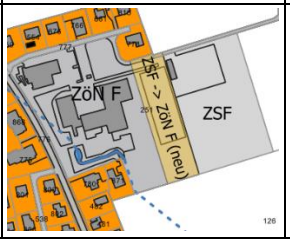
Die Pläne der einzelnen Einzonungen mit Aufschlüsselung nach Wohnbaulandbedarf und weitgehend überbaut sind in der Beilage D3 ersichtlich.

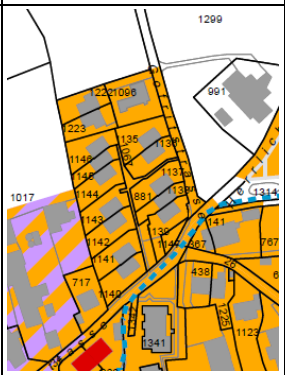
Die Gemeinde Wichtrach macht insgesamt einen Wohnbaulandbedarf von 6'841 m^2 geltend. Dies entspricht knapp einem Fünftel des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs, der ihr zustehen würde (4.0 ha; siehe Kap. 1.2).

3.11 Geprüfte, aber nicht umgesetzte Änderungen

3.11.1 Verworfene Änderungen nach Mitwirkung

Parzelle Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
174	BZ → K		▪ Die Parzelle bleibt auf Wunsch der Eigentümerschaft in der Bestandeszone ▪ Ortsbildschutzgebiet ▪ Gelbes Gefahrengebiet
126	BZ → K		▪ Die Parzelle bleibt in der Bestandeszone. ▪ Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Gasleitung) ▪ Gelbes Gefahrengebiet

Parzelle Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
913	LWZ → W2		▪ Die Parzelle bleibt auf Wunsch der Eigentümerschaft in der Landwirtschaftszone ▪ Kein Gefahrengebiet
356 219 288 443	W2		▪ Infolge von Mitwirkungseingaben verbleibt das Gebiet in der Bestandeszone respektive der Landwirtschaftszone. ▪ Gelbes Gefahrengebiet am östlichen Rand
1099 (Niederwichtrach)	Ausgenommen OPR		▪ Das Vorranggebiet Wohnen «Chilchwägli» wird aufgrund der negativen Rückmeldung der RKBM nicht weiterverfolgt. Dementsprechend wird das Gebiet auch nicht mehr von der OPR ausgenommen.
333 (Oberwichtrach)	ZPP13		▪ Die Erweiterung der ZPP 13 wurde nach der Mitwirkung nicht weiterverfolgt. ▪ Die Hauptabsicht der Gemeinde war die Sicherstellung einer Fusswegverbindung zur Bahnhaltestelle. ▪ Die Gemeinde hat die Sicherung der Fusswegverbindung zur Bahnhaltestelle mit dem Kanton geprüft. Die Umsetzung ist auch ohne Einzonung möglich und wird allenfalls unabhängig der OPR in einem separaten Projekt weitergeführt.
251 (Oberwichtrach)	ZSF->ZöN		▪ Nach der Mitwirkung wurde die Umzonungsfläche deutlich reduziert. Anstatt, wie ursprünglich beabsichtigt, die ZSF komplett in die ZöN umzuzonen, wird nun nur der westliche Teil umgezont.

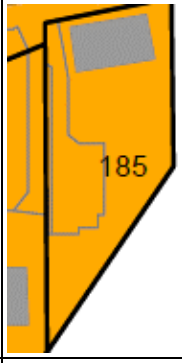
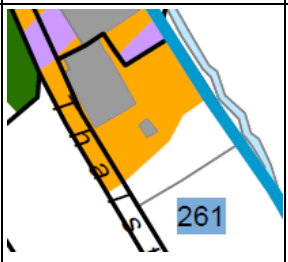
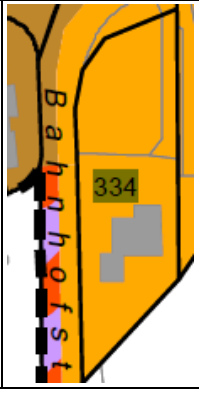
Parzelle Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
Div.	W1 → W2		▪ Das Quartier Gofrit wird infolge der Mitwirkung und aufgrund der bestehenden baulichen Struktur in der W1 belassen.

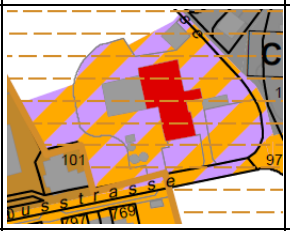
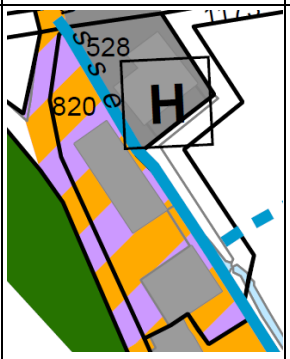
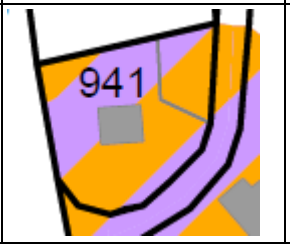
Tab. 26 Geprüfte, aber nicht umgesetzte Änderungen

3.11.2 Verworfene Änderungen nach Vorprüfung

Nach der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR mussten verschiedene Ein- und Umzonungen aus unterschiedlichen Gründen verworfen werden.

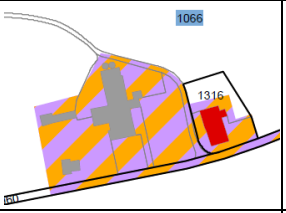
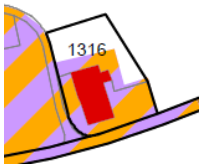
Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
185	LWZ → W2		▪ Verzicht auf Einzonung im Verbund mit Grst.-Nr. 334 ▪ Bei der Weiterverfolgung wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Pla-nungswerte der W2 eingehalten werden.
261	LWZ → W2		▪ Grundstück kann nicht eingezont werden, da es sich zusammen mit Grst.-Nr. 232 und 820 um eine Inselbauzone handelt. ▪ Das Grundstück wird zusammen mit weiteren Grundstücken aus der OPR ausgenommen (siehe Kapitel 3.8.4) ▪ Zusätzlich wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Planungswerte der W2 eingehalten werden.
334	LWZ → W2		▪ Verzicht auf Einzonung im Verbund mit Grst.-Nr. 185 ▪ Bei der Weiterverfolgung wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Pla-nungswerte der W2 eingehalten werden.

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
422	LWZ → WA2		▪ Eigentümerschaft zog das Einzonungsbegehren nach der Vorprüfung zurück.
437	LWZ → WA2		▪ Parzellen Nrn. 941, 942, 282, 436, 140, 495 und 437 werden nicht eingezont. ▪ Grenzen an eine Inselbauzone an (Grst.-Nr. 771, Gemeinde Kiesen), die Einzonung ist daher rechtswidrig.
820	LWZ → WA2		▪ Grundstück kann nicht eingezont werden, da es sich um eine Inselbauzone handelt. Weitere Abklärungen konnten im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht abgeschlossen werden, die Thematik wird allerdings unabhängig von der OPR weiterverfolgt. ▪ Das Grundstück wird zusammen mit weiteren Grundstücken aus der OPR ausgenommen (siehe Kapitel 3.8.4) ▪ Zusätzlich wäre ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass die Planungswerte der WA2 eingehalten werden.
941	LWZ → WA2		▪ Parzellen Nrn. 941, 942, 282, 436, 140, 495 und 437 werden nicht eingezont. ▪ Grenzen an eine Inselbauzone an (Grst.-Nr. 771, Gemeinde Kiesen), die Einzonung ist daher rechtswidrig.

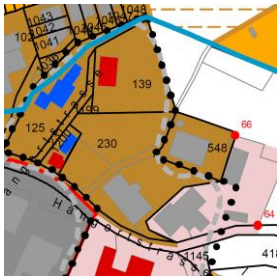
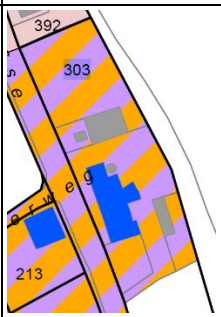
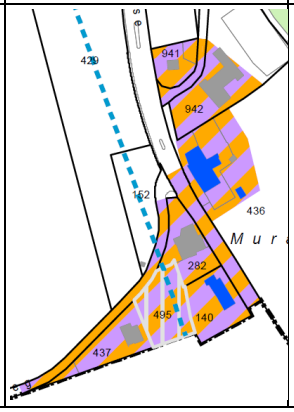
Tab. 27 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Oberwichtrach

Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Niederwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
1066	LWZ → WA2		▪ Grundstücke Nr. 1066 und 1316 sind nicht an die Bauzone angeschlossen, somit würde bei der Einzonung eine rechtswidrige Inselbauzone entstehen.
1316	LWZ → WA2		▪ Grundstücke Nr. 1066 und 1316 sind nicht an die Bauzone angeschlossen, somit würde bei der Einzonung eine Inselbauzone entstehen.

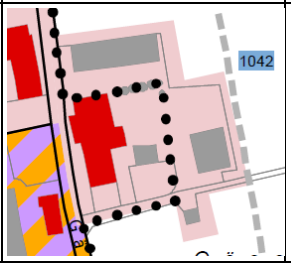
Tab. 28 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung weitgehend überbauter Gebiete, Niederwichtrach

Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
230 548 1200	BZ –> K		▪ Die drei Grundstücke müssten gemeinsam in die Kernzone eingezont werden, um einzelne Bestandeszonen oder Bauzoneninseln zu vermeiden. ▪ Grundeigentümerschaft von PN548 äusserte kein konkretes Überbauungsbegehren. ▪ Auf der PN1200 würde aufgrund der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten ohnehin kaum Entwicklungsspielraum geschaffen. ▪ Die Einzonung wird im Hinblick auf die im Vorprüfungsbericht geforderte Anrechnung von Teilflächen am Wohnbaulandbedarf, der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit und der ausbleibenden Überbauungsbereitschaft nicht weiterverfolgt.
303	BZ → WA2		▪ Eigentümerschaft zog das Einzonungsbegehren nach der Vorprüfung zurück.
942 282 436 140	BZ → WA2		▪ Parzellen Nrn. 942, 282, 436 und 140 werden nicht eingezont und verbleiben in der Bestandeszone. ▪ Grenzen an eine Inselbauzone an (Grst.-Nr. 771, Gemeinde Kiesen), die Einzonung ist daher rechtswidrig.

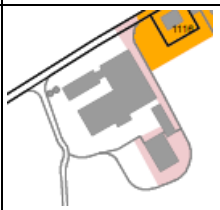
Tab. 29 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Oberwichtrach

Umzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone, Niederwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
1042	LWZ → BZ		▪ Parzelle grenzt an Bauzone, daher kann sie nicht in die Bestandeszone umgezont werden. ▪ Eigentümerschaft strebt keine Einzonung in WA2-Zone an.

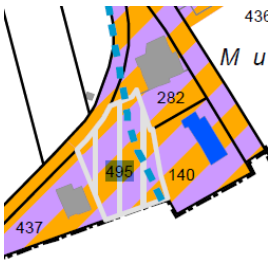
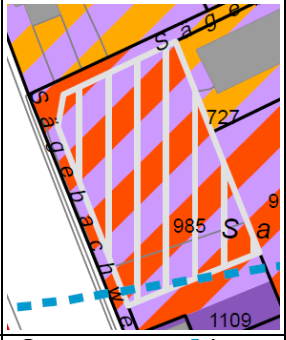
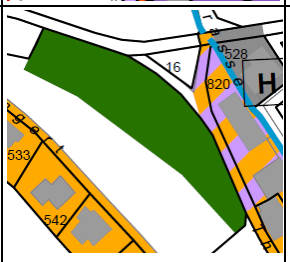
Tab. 30 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Einzonung Bestandeszone in Regelbauzone, Niederwichtrach

Umzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone, Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
78	LWZ → BZ		▪ Da es sich um ein einzelnes Gebäude handelt ist die Umzonung in die Bestandeszone nicht möglich.

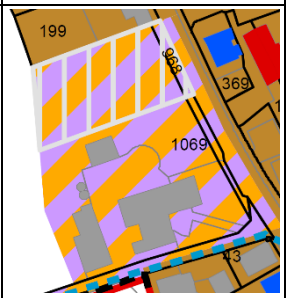
Tab. 31 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Umzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone, Oberwichtrach

Weitere Einzonungen, Oberwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
495	LWZ → WA2		▪ Parzellen Nrn. 941, 942, 282, 436, 140, 495 und 437 werden nicht eingezont. ▪ Grenzen an eine Inselbauzone an (Grst.-Nr. 771, Gemeinde Kiesen), die Einzonung ist daher rechtswidrig.
985	LWZ → WA3		▪ Keine ÖV-Erschliessung ▪ Fruchtfolgeflächen betroffen ▪ Qualität der FFF kann aufgrund der zu grossen Fläche und bewirtschaftbaren Form nicht angezweifelt werden. ▪ Das Grundstück gilt zudem nach den gängigen Kriterien des Kantons nicht als Baulücke.
232 (Oberwichtrach)	Gartenbauzone B		▪ Durch die Einzonung würde in der vorgeschlagenen Version eine Inselbauzone geschaffen werden. ▪ Unterlagen zur Arbeitszonenbewirtschaftung zum Zeitpunkt der OPR noch ausstehend. ▪ Das Grundstück wird zusammen mit weiteren Grundstücken aus der OPR ausgenommen (siehe Kapitel 3.8.4)

Tab. 32 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Weitere Einzonungen, Oberwichtrach

Weitere Einzonungen, Niederwichtrach

Parzellen Nr.	Geplante Änderung	Lokalisierung	Bemerkungen
1069, (nördlicher Teil)	LWZ → WA2		▪ Der nördliche Teil des Grundstücks kann wegen Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht eingezont werden. ▪ Der südliche Teil des Grundstücks wird (in reduzierter Form) als weitgehend überbautes Gebiet eingezont.

Tab. 33 Verworfene Änderungen nach der Vorprüfung, Weitere Einzonungen, Niederwichtrach

4 Zonenplan Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde Wichtrach sind im Inventarplan (Beilage D5 zum Erläuterungsbericht) aufgeführt. Dieser umfasst die landschaftsrelevanten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die kommunalen Objekte. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan. Auf regionaler Stufe wurde das RGSK 2021 als Planungsgrundlage verwendet. Das RGSK 2025 war zum Zeitpunkt der Mitwirkung und dem Freigabe des Gemeinderats zur öffentlichen Auflage noch nicht genehmigt und veröffentlicht.

Mit dem Zonenplan Landschaft wird eine Auswahl wichtiger Elemente aus dem Inventarplan in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen und grundeigentümerverbindlich geschützt.

4.1 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Ausgangslage

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutz- und schongebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Die normativen Inhalte werden im Baureglement festgelegt. Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten. Bei der Abgrenzung, Kategorisierung und Definition der einzelnen Gebiete bleibt ihnen ein gewisser Spielraum. Abweichungen müssen jedoch begründet werden.

Die Gemeinde kennt bisher einige Landschaftsschutzgebiete gemäss Art. 43 Baureglement (BR). Diese Landschaftsschutzgebiete überschneiden sich nicht mit dem regionalen Landschaftsschutzgebiet gemäss dem RGSK der Region Bern–Mittelland und dem Gebiet, welches als «Vorranggebiet Kulturlandschaft» bezeichnet ist.

Voraussetzungen

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons gehören die Landschaftsschutzgebiete gemäss regionalem Planungsinstrument zu den zwingenden Inhalten der kommunalen Landschaftsplanung. Es gelten folgende Voraussetzungen:

- verbindliche Darstellung als Schutz- oder Schongebiete mit Bestimmungen im BR der Gemeinde
- lokale Anpassung von Perimetern begründet möglich
- grössere Änderungen und Abweichungen nur gestützt auf weitere Abklärungen und Interessenabwägung.

Die Gebiete «Vorranggebiete Kulturlandschaft» können auf freiwilliger Basis in die kommunale Landschaftsplanung übernommen werden. Der Entscheid obliegt hier der Gemeinde und ist zu begründen.

Umsetzung

Die Gemeinde ist bei der Überarbeitung des Zonenplan Landschaft wie folgt vorgegangen:

- Aufgrund der Tatsache, dass das regionale Landschaftsschutzgebiet deckungsgleich mit dem kantonalen Naturschutzgebiet ist, braucht es keine Aufnahme dieses Gebietes auf der kommunalen Ebene.
- Aufgrund der Tatsache, dass das neue Vorranggebiet Kulturlandschaft vor allem im Waldgebiet der Gemeinde liegt, wird auf eine Aufnahme des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet verzichtet.
- Die bestehenden kommunalen Landschaftsschutzgebiete werden übernommen.

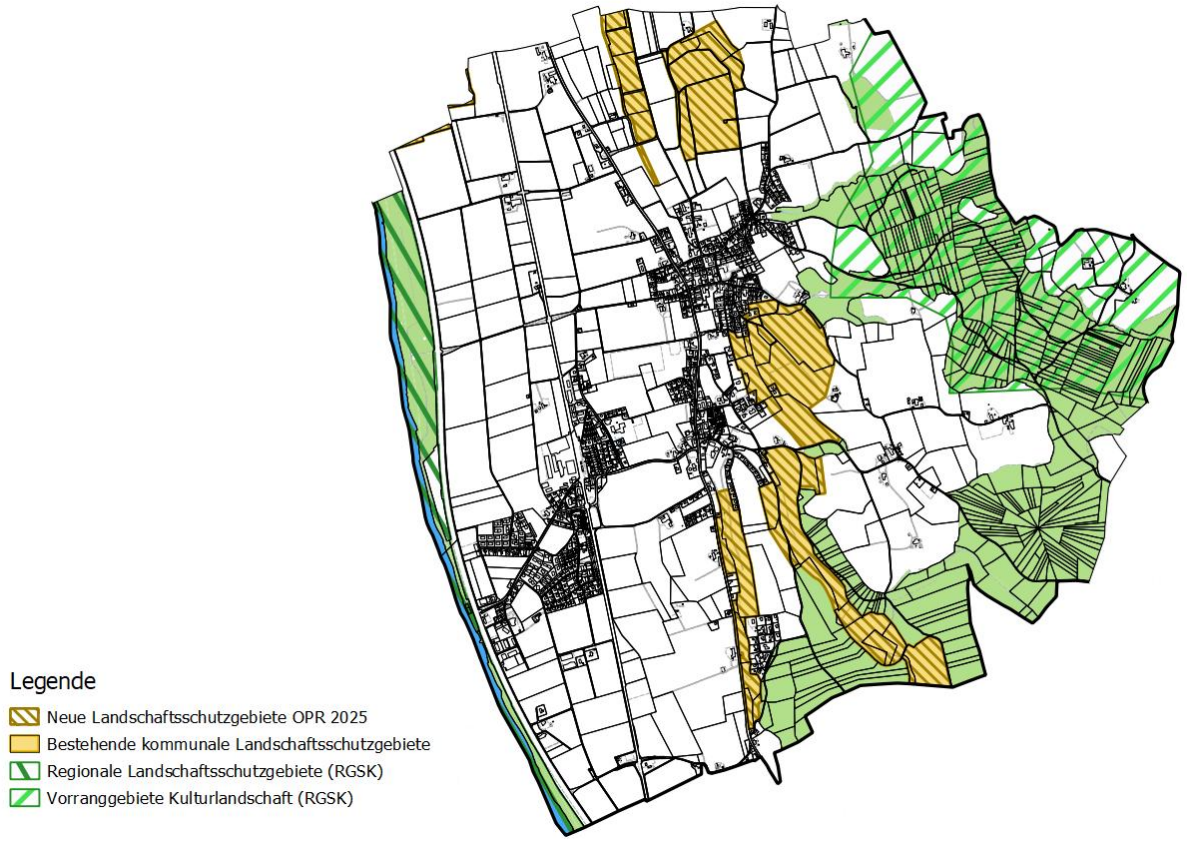


Abb. 4 Überblick Landschaftsschutzgebiete Wichtrach OPR 2025

4.2 Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)

Das behördenverbindliche «Kantonale Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)» wurde vom Regierungsrat am 24. Juni 2020 beschlossen. Die langfristige Entwicklung der Landschaft soll über Wirkungsziele in verschiedenen Landschaftstypen gesteuert werden. In Wichtrach kommen der Landschaftstyp 9 «Siedlungsgeprägte Ebenen des Mittellandes» und der Landschaftstyp 13 «Futterbaugeprägte Hügellandschaft des Mittellandes» vor.



Abb. 5 Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept KLEK

Für jeden Landschaftstyp werden Wirkungsziele definiert, die in der Ortsplanung berücksichtigt werden müssen:

Wirkungsziele Typ 9 – Siedlungsgeprägte Ebenen des Mittellandes:
- Offene Gebiete erzeugen in einem stark von Infrastrukturen geprägten Raum ein Gefühl von Weite und ermöglichen Sichtbeziehungen. Weite und Offenheit der Ebenen sind trotz Siedlungsdruck erhalten.
- Einzonungen und die Integration neuer Bauten und Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung dieser landschaftlichen Qualität.
- Das Siedlungswachstum ist nach innen gelenkt. Zur Strukturierung der Siedlung sind Siedlungsränder bewusst definiert und gestaltet. Sie sind zugänglich, durchlässig und multifunktional nutzbar.
- Erholungs- und Freiräume inner- und ausserhalb der Siedlung sind erhalten und aufgewertet.
- Zur Förderung der ökologischen Vernetzung werden Siedlungstrenngürtel von zusätzlichen, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen freigehalten.

Wirkungsziele Typ 13 – Futterbaugeprägte Hügellandschaft des Mittellandes:
- Die mehrheitlich sanfte Topographie dieser Hügellandschaft und die mosaikartige Wald-Offenland-Verteilung erlauben mannigfaltige Sichtbeziehungen.
- Einzonungen und die Integration neuer Bauten und Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung dieser landschaftlichen Qualität.
- Das Siedlungswachstum ist nach innen gelenkt. Zur Strukturierung der Siedlung sind Siedlungsränder bewusst definiert und gestaltet. Sie sind zugänglich, durchlässig und multifunktional nutzbar.
- Zur Förderung der ökologischen Vernetzung werden Siedlungstrenngürtel von zusätzlichen,
- nicht landwirtschaftlich begründeten Bauten und Anlagen freigehalten.
- Erholungs- und Freiräume inner- und ausserhalb der Siedlung sind erhalten und aufgewertet.
- Gebäudegruppen mit qualitätsvollen Ortsbildern sind in ihrer Substanz und in ihrem gewachsenen Umfeld erhalten und gepflegt. Insbesondere ist der traditionelle ländliche Charakter von
  Einzelhöfen, Hofgruppen und Weilern mit Hofbäumen und Hochstammobstgärten erhalten und gefördert

4.3 Gefahrengebiete

Weiter sind im Zonenplan Landschaft die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete ») und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan eigentümerverbindlich eingetragen.

4.4 Kulturobjekte

Die in der Gemeinde vorhandenen Kulturobjekte sind Zeugen der Raumentwicklung und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Ortsbild

Gemäss dem Bauinventar sind mehrere Baugruppen mit schützens- oder erhaltenswerten Objekten bezeichnet. Diese sind im Zonenplan Siedlung und Landschaft als Baugruppen aufgeführt. Das kantonale Bauinventar (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) wird im

Zonenplan Landschaft nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt, sondern nur hinweisend dargestellt.[1]

Historische Verkehrswege

Die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei Bauvorhaben in diesen Abschnitten ist die kantonale Fachstelle (Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II) zwingend beizuziehen.

Archäologische Schutzgebiete

Archäologische Schutzgebiete werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

4.5 Naturobjekte

Für Lebensräume wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Fliessgewässer und Quellfluren gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Die Gemeinde kann diese Elemente bei Bedarf mit zusätzlichen Instrumenten sichern, so bspw. im Rahmen von Überbauungsordnungen und Strassenplänen.

Erhaltenswerte Bäume

Die im Inventarplan bezeichneten Einzelbäume wurden in den Zonenplan Landschaft übernommen und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Lage der Einzelbäume ist der Darstellung im Plan zu entnehmen. Die Einzelbäume werden bewusst nicht vermasst oder mit Koordinatenpunkten definiert, da dies insbesondere bei möglichen Ersatzpflanzungen mit einem unverhältnismässigen Nachführungsaufwand verbunden wäre.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

[1] Das jeweils gültige Bauinventar kann auch über das kantonale Geoportal abgerufen werden: https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_bauinv. Bei Kulturobjekten des Bauinventars (schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen) zieht die Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 10c BauG die Kantonale Denkmalpflege bei. Wird die Schutzvermutung in Frage gestellt, hat dies im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

5 Baureglement

5.1 Aufbau Baureglement (BR)

Das Baureglement wurde in der vorgängigen Teilrevision an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Die Festsetzung der Gewässerräume und die Umsetzung BMBV im Baureglement wurden am 2. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen und befindet sich aktuell in der Genehmigung beim AGR.

Mit der Gesamtrevision wird das Baureglement inhaltlich überprüft, der formelle Aufbau ändert sich aber nicht. Die weiteren Massen aus dem ehemaligen Artikel «Mass der Nutzung» werden zur besseren Übersicht in neue Art. 6–9 anstelle in Absätzen dargestellt.

Die Hinweise werden nicht mehr in einer eigenen Tabellenspalte, sondern in den Fussnoten dargestellt. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung sind die Änderungen des Reglements.

5.2 Wichtigste Änderungen

In der Folge werden einzelne Änderungen des Baureglements erläutert:

Artikel	Inhalt
Artikel 3	**Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland – Bedingte Einzonungen** Vgl. Kapitel 8.
Artikel 4	**Nutzungsart Verkauf in Kernzonen** Neu wird in der Fussnote ergänzt, dass Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000m^2 einer Überbauungsordnung bedürfen (Art. 20 Abs. 3 BauG).
Artikel 5	**Streichung baupolizeiliche Masse Grünflächenziffer (GZ)** Die Grünflächenziffer wird gestrichen. Die Grünflächenziffer ist keine Garantie für eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. **Streichung Mehrlängen- und -breitenzuschlag** Der Vorschriften zum Mehrlängen- und -breitenzuschlag, welche bei besonders langen und breiten Gebäuden eine Erhöhung des Grenzabstands verlangten, wird aufgehoben. Die komplizierte Regelung hat kaum Auswirkungen in der Praxis und führt insbesondere bei späteren Ausbauten zu Problemen, da dannzumal die Grenzabstände nicht mehr ohne weiteres angepasst werden können. Die Regelung, dass zugunsten eines Gewerbebetriebs in begründeten Fällen die Fassadenhöhe bis zu 1m überschritten werden kann, wird gestrichen. **Absatz zu Mindestdichten** Vgl. Kapitel 3.8.4 **Erhöhung der ÜZ in Arbeitszonen von 0.6 auf 0.8** Um die Anforderungen der inneren Verdichtung auch in Arbeitszonen zu erreichen, wird die maximale Überbauungsziffer ÜZ von 0.6 auf 0.8 erhöht.
Artikel 6 (neu)	**Ergänzung Grenzabstände betreffend Landwirtschaftszone** Gegenüber der Landwirtschaftszone ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten. Dies gilt auch bei Zonengrenzen innerhalb desselben Grundstücks. **Streichung Formulierung zur Gestaltungsfreiheit** Der Absatz zur Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 kantonales Baugesetz (BauG) wird gestrichen, da dieser lediglich auf übergeordnetes kantonales Recht verweist. **Streichung technisch bedingte Dachaufbauten** Technisch bedingte Dachaufbauten werden neu im Artikel zu Dachaufbauten/Dachflächenfenster geregelt.

Artikel	Inhalt
Artikel 10	**Abstand von öffentlichen Strassen** Der übergeordnet geregelte Artikel zum Abstand zu öffentlichen Strassen wird aufgenommen.
Artikel 11	**Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)** In der ZöN A sind neu Mehrzweckhalle, Sport- und Spielplatz als Zweckbestimmung explizit genannt. Bei einem Bauvorhaben ist aufgrund der Lage im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) bei besonders sensiblen Nutzungen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies ist durch den Bauherrn im Baubewilligungsverfahren mittels Objektschutzgutachten darzulegen. In der ZöN C ist neu stilles Gewerbe als untergeordnete Nebennutzung sowie ein Sport- und Spielplatz als Zweckbestimmung explizit genannt. In der ZöN F ist neu auch eine Sportplatznutzung explizit möglich. Bei einem Bauvorhaben ist aufgrund der Lage im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) bei besonders sensiblen Nutzungen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies ist durch den Bauherrn im Baubewilligungsverfahren mittels Objektschutzgutachten darzulegen. In den ZöN A, E und F wird im Sinne einer vorausschauenden Schulplanung die Gebäudelänge (GL) neu auf 100m festgelegt. Wird für die bauliche Entwicklung in den ZöN A, E und F ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV angewendet, darf von der maximalen Fassadenhöhe von 13 m abgewichen werden. Die Fh t darf dabei 20m nicht übersteigen. Auf Stufe der Nutzungsplanung wird auf eine Visualisierung der ZöN-Definitionen verzichtet. Im qualitätssichernden Verfahren oder später auf Stufe des Baugesuchs lassen sich diese anhand konkreter Projekte deutlich präziser darstellen als durch eine Visualisierung der maximalen Ausnützung. In der ZöN I ist neu die Nutzung als Abfall-/Recyclingsammelstelle explizit genannt. Die ZöN werden neu mindestens der Lärmempfindlichkeitsstufe III (zuvor II) zugewiesen. Mit Ausnahme der ZöN Kirche / Friedhof und Kirchgemeindehaus gilt in den ZöN die Lärmempfindlichkeitsstufe III, in der ZöN Schützenhaus weiterhin die ES IV. Zudem wurden die Zonen für öffentliche Nutzungen nach einem entsprechenden Genehmigungsvorbehalt in der Vorprüfung in einzelne Sektoren unterteilt, welche die Nutzung und die geltenden Mindestdichten verorten und weiter präzisieren. Die Ausscheidung der Sektoren und Herleitung der vergebenen Mindestdichten werden in Kapitel 3.9.2 beschrieben.
Artikel 15 (neu)	**Grünzone** Neu wird ein Artikel zur Grünzone gemäss Musterbaureglement eingefügt. Der Artikel wurde im Zusammenhang mit der Aufhebung der ZPP Nr.6 erforderlich. Als Ergänzung zum kantonalen Musterbaureglement werden unterirdische Infrastrukturen (Werkleitungen) sowie öffentliche Wege mit der dazugehörigen Infrastruktur explizit erlaubt. Zudem werden zwei Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet vollständig von Bauzonen umschlossen, jedoch ausserhalb der ÖV-Güteklassen liegende Flächen in die Grünzone eingezont.
~~Artikel 16~~	**Streichung Zone für Dienstleistungen (DLZ) «Herrlichkeit»** Wegen der Umzonung der PN 1012 in eine WA2 besteht in Wichtrach keine DLZ mehr.
Artikel 18	**Ergänzung Zonen mit Planungspflicht ZPP** Im Sinne des schonenden Umgangs mit den Ressourcen Boden / Energie und der Integration ins Orts- und Landschaftsbild wird im allgemeinen ZPP-Artikel zusätzlich die Berücksichtigung dieser Aspekte ergänzt. Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen sollen die Grundeigentümer/innen beigezogen werden.

Artikel	Inhalt
Artikel 21	**Streichung Bestimmung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren und Abstimmung der Planung mit der parallel laufenden Teil-UeO «Hagacher Süd»** Das Gebiet befindet sich dank erfolgten Hochwasserschutzmassnahmen neu im gelben Gefahrengebiet. Die parallel zur OPR erarbeitete Teil-UeO inklusive Anpassungen an den ZPP-Bestimmungen wurden am 12.08.2025 zur Genehmigung eingereicht. Die Planungen wurden aufeinander abgestimmt; diverse Anpassungen am Artikel wurden übernommen. Die Erläuterungen dazu finden sich im Erläuterungsbericht der Teil-UeO «Hagacher Süd».
Artikel 31	**Anpassung Dachgestaltung allgemein Ziffer 3** Siehe oben zur Begründung zu Art. 6
Artikel 31(alt)	**Alters- und behindertengerechte Wohnformen** Der Artikel wird gestrichen, da die entsprechenden Anforderungen im übergeordneten Recht geregelt werden und da im Baubewilligungsverfahren (u.a. auch durch Procap) die Berücksichtigung von alters- und behindertengerechten Wohnungen sichergestellt wird.
Artikel 32	**Dachaufbauten / Dachflächenfenster** Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster beträgt neu maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses (übereinanderliegende Dachflächenfenster werden an die vorgenannte Gesamtlänge angerechnet). Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt. Dacheinschnitte werden neu im gesamten Ortsbildschutzebiet nicht zugelassen (zuvor nur bei K-Objekten). Zusätzlich werden folgende Präzisierungen vorgenommen: ▪ Zusammen mit den möglichen Dachflächenfenstern dürfen die Dachaufbauten maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten (übereinanderliegende Dachflächenfenster werden an die vorgenannte Gesamtlänge angerechnet). Sofern kein Dachaufbau geplant oder vorhanden ist, beträgt die Gesamtlänge der Dachflächenfenster maximal 25 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
Artikel 33	**Aussenraumgestaltung** Der Artikel wird ergänzt mit der Auflage, den Aussenraum soweit möglich nach ökologischen Kriterien zu gestalten und die Durchgrünung zu erhalten und zu vermehren.
Artikel 37	**Neu: Qualifizierte Verfahren** Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Die Förderung umfasst beispielsweise Beratung und fachliche Unterstützung. Finanzielle Beiträge sind nicht vorgesehen.
Artikel 38	**Ergänzung Energie** Im Artikel wird neu auf das übergeordnete Gesetz verwiesen, die restlichen Vorschriften können dadurch aufgehoben werden.
Artikel 42	**Streichung Siedlungsentwässerung** Die Thematik Siedlungsentwässerung wird im generellen Entwässerungsplan (GEP) geregelt und ist nicht Bestandteil der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung.
Artikel 41	**Anpassung Baudenkmäler** Der Verweis auf das kantonale Recht wird gestrichen.
Artikel 42	**Neu: Historische Verkehrswege** Die Bestimmungen zu den historischen Verkehrswegen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Musterbaureglements aufgenommen.
~~Artikel 47~~	**Fördermassnahmen** Der Verweis auf das Reglement zu Fördermassnahmen wird gestrichen (Reglement aufgehoben)

Artikel	Inhalt
Artikel 49	**Neu: Hecken, Feld- und Ufergehölze** In den Bestimmungen sollen die Hecken, Feld- und Ufergehölze, die gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützt sind, von den kleineren und zu gestalterischen Zwecken genutzten Hecken (z.B. Thuja-Hecke) unterschieden werden. Die Vorschriften im Baureglement betreffen die rein zu gestalterischen Zwecken angelegten Hecken ohne substanziellen ökologischen Wert nicht.
Artikel 53	**Neu: Störfallvorsorge** Der Artikel wird neu in das Baureglement aufgenommen, um die Anforderungen der Störfallvorsorge auf kommunaler Ebene verbindlich zu verankern. Damit wird sichergestellt, dass bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen innerhalb von Konsultationsbereichen die möglichen Risiken frühzeitig berücksichtigt und bei Bedarf geeignete Schutzmassnahmen getroffen werden können.

Tab. 34 Liste der Änderungen im Baureglement

6 Siedlungsentwicklung nach innen

Ziele der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision sind der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden. Die neuen gesetzlichen Grundlagen, insb. die Themen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und der Grundsatz «Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung», führen zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung, also auch für die Ortsplanungen. Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für die SEin fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung der SEin sind die Gemeinden zuständig.

6.1 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

Bei der SEin nach innen wird zwischen Nutzungsreserven und -potentialen unterschieden:

- **Nutzungsreserven** sind gemäss den heutigen Bau- und Zonenvorschriften realisierbar.
- **Nutzungspotentiale** sind mit den vorgesehenen Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zusätzlich realisierbar.

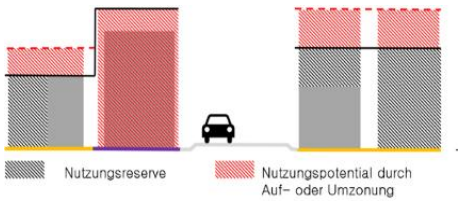


Abb. 6 Nutzungsreserven und -potenziale

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Wichtrach getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle
Geschossfläche pro Raumnutzer (RN)	65 m^2	Annahme: durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m^2 Wohnungsfläche: bewohnbare Fläche (ohne der die nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume) Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen	0.55 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01)
Richtwert Raumnutzerdichte für den Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen	53 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Wichtrach	2.24 Personen	BFS, 2022
Leerwohnungsbestand	2.44%	BFS, 2022

Tab. 35 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

6.1.1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Eine Annäherung an die bestehenden Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen erfolgt anhand von zwei Schätzmethoden (Tab. 36). Für die darauf aufbauende Analyse wird deren Mittelwert (gerundet: 200) verwendet:

- Schätzung 1: In den knapp 2.9 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (2025) besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.55 pro Raumnutzer von durchschnittlich 65 m^2 eine Reserve für ca. 245 zusätzliche Raumnutzer.
- Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte von 53 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan ergibt sich eine Reserve für 154 zusätzliche Raumnutzer.

Die Herleitung ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Gebiet	Wohn- Misch- und Kernzonen (Ist-Zustand)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.55)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Geschossfläche pro Person: 65 m^2)	Schätzung 2: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Raumnutzerdichte * WMK)
Wichtrach	rund 36'000 m^2	rund 19'800 m^2	304 RN	190 RN
Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen insgesamt			**250 RN (gerundet)**	

Tab. 36 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

6.1.2 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht heute eine Raumnutzerdichte von 67.9 Raumnutzern/Hektare. Dieser Wert liegt deutlich über dem Richtwert für den Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen gemäss dem kantonalen Richtplan (53 RN/Hektare). Die

bestehenden Bauzonen sind heute – mit Ausnahme der unüberbauten Reserven – weitgehend gemäss den baupolizeilichen Möglichkeiten genutzt. Zusätzliche quantifizierbare Nutzungsreserven bestehen somit nicht, es bestehen aber zusätzliche Nutzungspotentiale mit Massnahmen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.

6.1.3 Nutzungspotentiale mit Massnahmen der OPR

In einzelnen Gebieten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch Massnahmen zusätzliche Nutzungspotentiale geschaffen.

Nr.	Massnahme	Fläche [m²]	RND heute (Schätzung) [RN/ha]	RND angestrebt [RN/ha]	Zusätzliche RN	Realisierbar bis 2030 (%)
A	Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone	17'764	30	40	18	4 RN (20%)
B	Umzonung Bestandeszone in Regelbauzone	7'654	30	40	8	2 RN (20%)
C	Umzonung Arbeitszone 3 in Wohn- und Arbeitszone 3	1'839	30	0.40	4	1 RN (25%)
D	Aufzonung 1-geschossig in 2-geschossig	73'895	40	45	37	7 RN (20%)
E	Aufzonung 2-geschossig in 3-geschossig	6'578	50	60	7	1 RN (20%)
F	Einzonung -> WA2	2'493	0	45	11	11 (100%)
Total Nutzungspotential durch Massnahmen der OPR						**26**

Tab. 37 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet

6.1.4 Übersicht über die Innenentwicklungsreserven und -potentiale

Reserven und Potentiale bis 2030	**Total ca. 275 RN**	
Reserven auf unüberbauten Flächen	250 RN (Kap. 6.1.1)	
Potential mit Massnahmen der OPR (bis 2030)		25 RN (Kap. 6.1.3)

Tab. 38 Nutzungsreserven und -potentiale

6.2 Aktivierung der Nutzungsreserven

6.2.1 Unüberbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern	Mit diversen Grundeigentümern wurden Gespräche über die vorgesehenen Massnahmen und die zukünftigen Absichten auf den Parzellen geführt. Gestützt darauf wurden die Massnahmen der Ortsplanung festgelegt.
Formulierung neuer ZPP-Vorschriften	Bei der Formulierung neuer ZPP-Vorschriften wird definiert, welche Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden soll und wie eine hohe Qualität der Bebauung dennoch sichergestellt wird.
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (insb. Grenzabstände)	Die baupolizeilichen Masse der einzelnen Zonen wurden überprüft.
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven	Auf grösseren Baulandreserven wird neu im Baureglement eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt, die im Falle einer Bebauung zwingend erreicht werden muss. Damit können die verbleibenden grösseren unüberbauten Reserven dichter überbaut werden.
Festlegung von Mindestdichten bei Einzonung von Kulturland	Bei Einzonungen, welche Kulturland betreffen, wird bereits ab einem Umfang von 300 m^2 eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt, die im Falle einer Bebauung zwingend erreicht werden muss.

Tab. 39 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven

6.2.2 Überbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven auf überbauten Parzellen werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	Verschiedene Gebiete werden einer Zone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Dies betrifft insbesondere die Aufzonungen von W1 zu W2 und eines Gebeits von W2 zu W3.
Überprüfung der überbauten Überbauungsordnungen	Dort wo die ZPPs und UeOs vollständig realisiert wurden und keine Festlegungen enthalten, die langfristig gesichert werden müssen, wurde eine Aufhebung geprüft. Dadurch ergeben sich z.T. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Tab. 40 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen

6.3 Monitoring / Controlling

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

6.4 Übersicht der Innenentwicklungspotentiale

Die bestehenden unüberbauten Bauzonen wurden im Online-Tool des AGR erfasst.

Plan Nr.	Parzellen Nr.	Grundeigentum	Fläche in m²	Bemerkung	Gespräch
1	39	Spagnoli von Niederhäusern Susanna	1'263	Teilparzelle	Ja
2	125	Dudan Anne Renée	418	Gemüsegarten	Nein
3	158	Erbengemeinschaft des Gfeller-Hunziker Paul	2'052	Grössere Reserve	Ja
4	304	Rolli-Remund Yvonne	8'144	Baubewilligung läuft	Nein
5	337	H. Zürcher Immobilien AG	4'805	UeO wird zurzeit erarbeitet	Nein
6	514	Erbengemeinschaft des Spahr Fritz	678	Baulücke	Ja
7	520	Von Bergen Werner	626	Teilparzelle	Nein
8	827	Knubel- Bolinger Isabella und Robert	772	Teilparzelle	Nein
9	935	Bärtschi Maria Katharina	3'772	Teilparzelle	Nein
10	1092	Probst-Oitzinger Simone Gertrude	770	Baulücke	Ja
11	1093	Probst-Oitzinger Simone Gertrude	1'133	Baulücke	Ja
12	1132	Miteigentum Liegenschaften Falkenfluhweg	1'018	Teilparzelle (Bauverbot)	Nein
13	1143	Schmutz-Kayyal Walter	860	Baulücke	Ja
14	1229	Fiorà Stefano	324	Teilparzelle	Nein
15	398	Reber-Ruchti Sonja	538	Teilparzelle	Ja
16	511+726	Glauser Markus Peter + Wyss-Aebersold Rold und Therese Ursula, Reber-Hofstetter Martin	749	2 Teilparzellen	Nein
17	903	Alterssitz Neuhaus Aaretal AG	3'986	UeO wird zurzeit erarbeitet	Nein
18	1248	Berger Erika und Andreas	413	Gemüsegarten	Nein
19	1279	Mäder-Hugi Katharina	1'550	Grössere Reserve	Ja
20	1488	Moser Manfred	2'005	Grössere Reserve	Ja
Summe			**35'876**		

Tab. 41 Übersicht Bauzonenreserven Gemeinde Wichtrach



Abb. 7 Verortung der Bauzonenreserven Nord

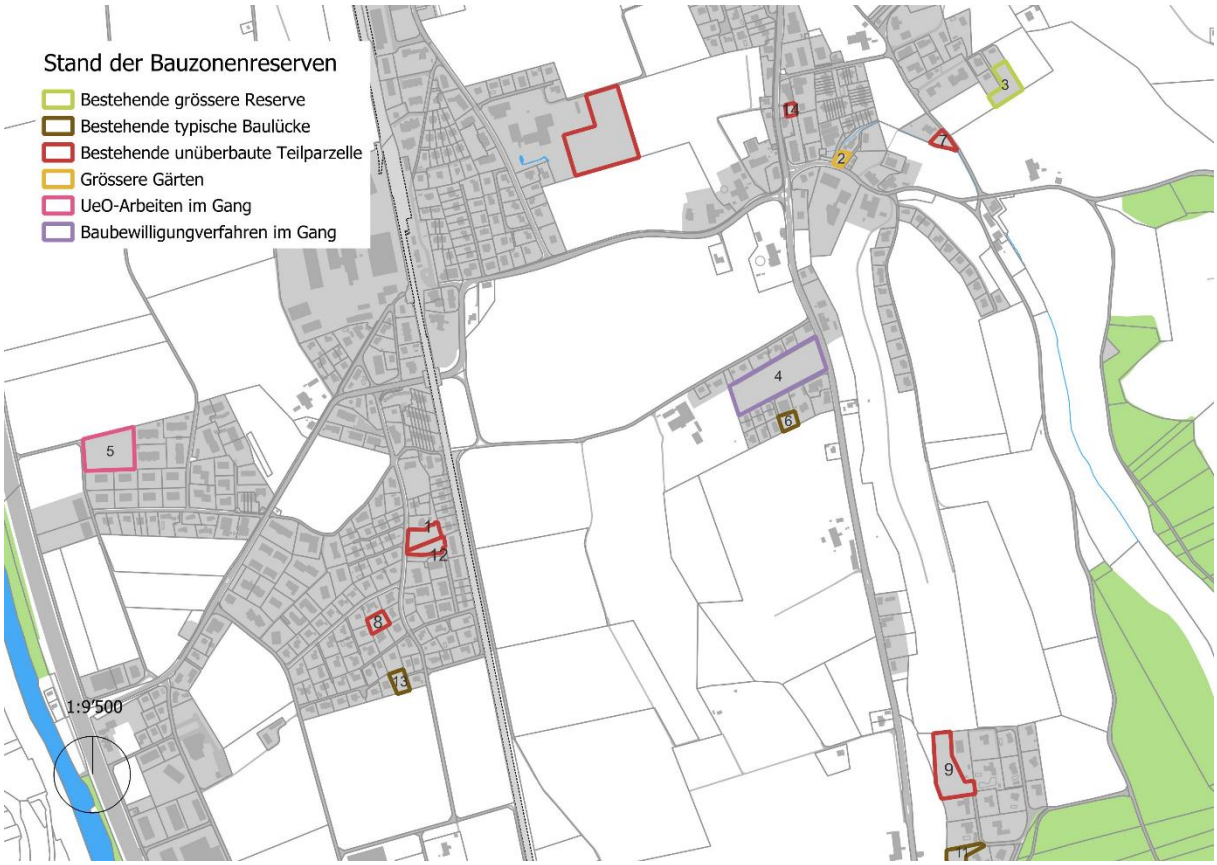


Abb. 8 Verortung der Bauzonenreserven Süd

7 Mehrwertabgabe

Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem die Bestimmung über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert (Art. 5 RPG). Der Kanton Bern hat diesen Gesetzgebungsauftrag mit der Teilrevision der Baugesetzgebung (BauG) umgesetzt (Art. 142–142f BauG). Dabei hat die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land zur Bauzone) zwischen 20–50% zu betragen.

Die Gemeinde entscheidet innerhalb dieser Bandbreite über den Abgabesatz und erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei Um- und Aufzonungen (Bauzone mit anderer Nutzungsmöglichkeit) regelt die Gemeinde, ob eine Abgabe zwischen 20–40% erhoben oder darauf verzichtet wird. Zudem sind zeitlich ansteigende (progressive) Abgabesätze möglich. Damit werden die Grundeigentümer für eine zügige Überbauung motiviert.

Der Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben.

90% der Mehrwertabgabe fallen der Gemeinde zu, 10% gehen an den Kanton. Die Mittel sind für Massnahmen der Raumplanung einzusetzen (z.B. Erstellung von Erschliessungen). Die Gemeinde schafft eine entsprechende Spezialfinanzierung.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Sie kann bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht werden.

Das Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Wichtrach trat im Juni 2017 in Kraft. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben bei:

- Einzonungen: bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre 20 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts, ab dem elften bis zum fünfzehnten Jahr 40 % des Mehrwerts und ab dem sechszehnten Jahr 50 % des Mehrwerts.
- Umzonungen und Aufzonungen: 20% des Mehrwerts

8 Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuen Baulandreserven

Bei Neueinzonungen ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit zwingend sicherzustellen. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu planen – innert dieser Frist sollten neu eingezonte Flächen also überbaut werden.

Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in Art. 126 ff. BauG verschiedene Instrumente, wie diese Verfügbarkeit sichergestellt werden kann.

- Vertragliche Bauverpflichtung: Dies sichert der Gemeinde ein Kaufrecht, falls die Fläche nicht überbaut oder zonenkonform genutzt wird.
- Anordnung der Bauverpflichtung, mit einer Frist von 5–15 Jahren: Nach Ablauf der Frist wird ein jährlich ansteigender Abgabesatz von 1% – max. 5% des Verkehrswerts fällig, bis das Land überbaut ist.
- Bedingte Einzonung: Das Land fällt bei einem Verzicht auf die Bebauung wieder in die Landwirtschaftszone zurück.

In der Gemeinde Wichtrach wird das Instrument der bedingten Einzonung angewendet. Die betroffenen Parzellen sind im Baureglement aufgeführt.

9 Erschliessungsprogramm

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen ist in der Regel auch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, in welchem der Gemeinderat über die vorgesehene Erschliessung der neuen Bauzonen (Zeitpunkt und erwartete Kosten) informiert. Ein umfassendes Erschliessungsprogramm ist nur dann nötig, wenn feststeht, dass bestehende Erschliessungsanlagen vollständig ersetzt oder angepasst werden müssen. Nicht Gegenstand des Erschliessungsprogramms bilden die privaten Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist der Stimmbürger über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer zu orientieren (Art. 60a Abs. 2 BauG)

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Zonenplanänderungen vorgenommen, welche die Erstellung von Detailerschliessungsanlagen zur Folge haben, folglich kann auf ein Erschliessungsprogramm verzichtet werden.

10 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

Der vorliegende Richtplan «Erschliessung und Langsamverkehr» wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet und ersetzt die bisherigen kommunalen Grundlagen im Bereich Verkehr (Richtplan Verkehr (2012) sowie Richtplan Gestaltung Dorfzentrum Niederwichtrach (1994)).

Ziel war es, ein übersichtliches und zweckmässiges Planungsinstrument zu schaffen, das die bestehenden (Fusswege und Velorouten) und angestrebten Strukturen der Erschliessung (Netzergänzungen) sowie des Langsamverkehrs gesamthaft abbildet und als Grundlage für zukünftige Entwicklungen dient.

Die Darstellung folgt dabei bewusst einem selektiven und funktionalen Ansatz. Im Bereich Fussverkehr wurden ausschliesslich Wege innerhalb des Siedlungsgebiets sowie Verbindungen mit besonderer Bedeutung als Schulweg in den Richtplan aufgenommen. Damit wird der Fokus auf alltagsrelevante und sicherheitskritische Verbindungen gelegt, während untergeordnete oder freizeitbezogene Wege nicht flächendeckend dargestellt werden.

Ergänzend dazu werden die Veloverbindungen als eigenständige Netzebene ausgewiesen, um deren Bedeutung für die siedlungsinterne und regionale Erschliessung hervorzuheben.

Das Strassennetz ist hierarchisch gegliedert und differenziert dargestellt. Unterschieden wird zwischen der Basiserschliessung, bestehend aus den übergeordneten Kantonsstrassen, und der Detailerschliessung, welche die kommunalen Strassen zur Erschliessung der Bauzonen umfasst. Die Autobahn A1, welche ohne Ein- und Ausfahrt durch das Gemeindegebiet verläuft, spielt im Richtplan Erschliessung keine Rolle und ist aus diesem Grund mit keiner Festlegung verankert. Die Differenzierung ermöglicht eine klare Zuordnung der Funktionen sowie der Zuständigkeiten innerhalb des Strassennetzes.

Neben den eigentlichen Netzen enthält der Richtplan verschiedene hinweisende Elemente, die für das Verständnis der bestehenden Wegstruktur und die Weiterentwicklung der Erschliessung sowie des Langsamverkehrs von Bedeutung sind. Dazu zählen insbesondere bereits geplante Netzergänzungen, wichtige Zielorte, Querungsstellen, Begegnungszonen sowie Haltestellen und Linien des öffentlichen Verkehrs (Bus und Zug). Ergänzend werden auch sensible Nutzungen wie Schulen und Kindergärten dargestellt, da diese eine zentrale Rolle für die Anforderungen an sichere und attraktive Fuss- und Veloverbindungen spielen.

Insgesamt stellt der Richtplan damit ein strategisches Führungsinstrument dar, das die wesentlichen Strukturen abbildet, Prioritäten sichtbar macht und als Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung dient.

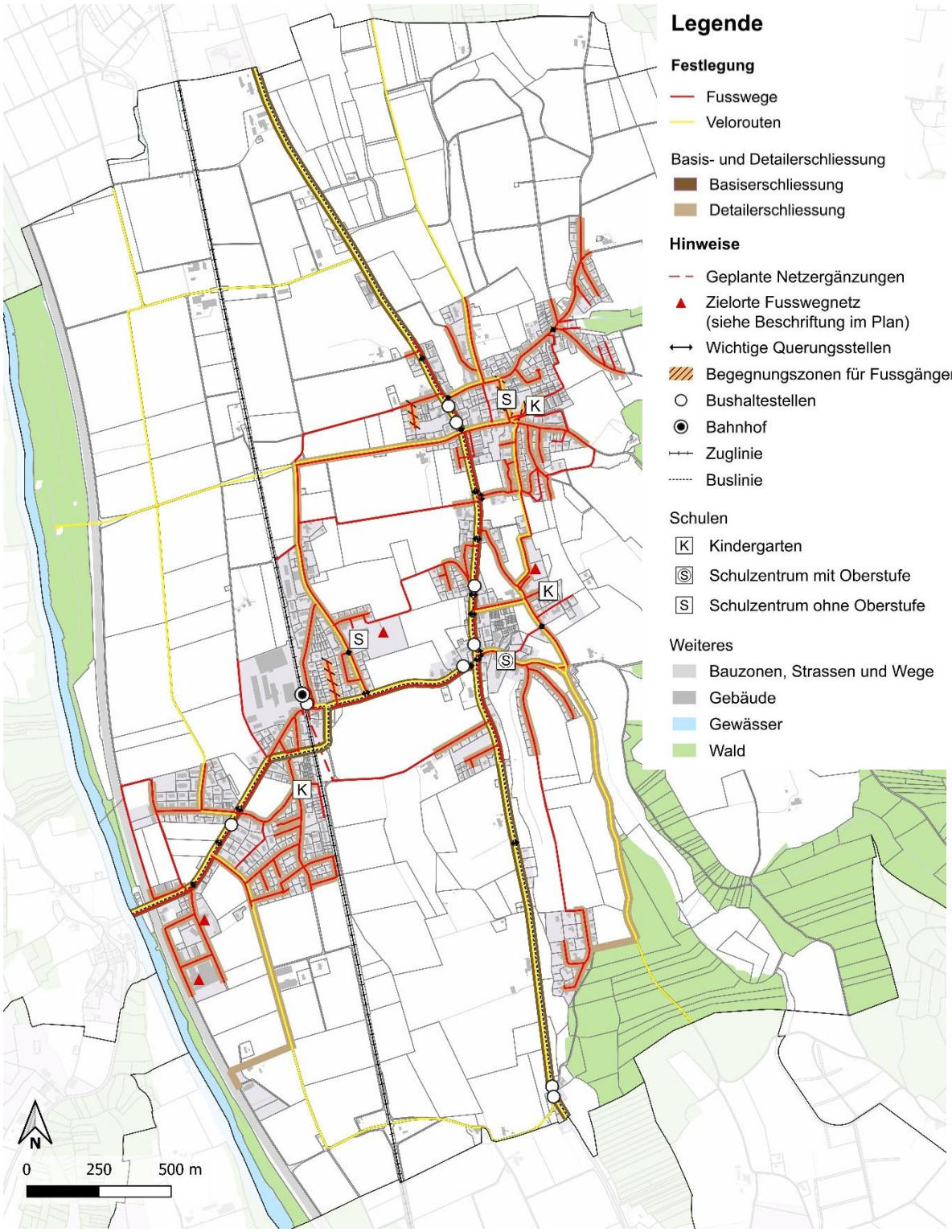


Abb. 9 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

DerRichtplan Langsamverkehr und Erschliessung ist nicht Teil der durch die Gemeindeversamm-lung beschlossenen baurechtlichen Grundordnung.

11 Projektorganisation und Verfahren Ortsplanungsrevision

11.1 Zuständigkeiten und Zeitplan

Die Organisation der Ortsplanungsrevision wurde einfach gehalten. Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er hat das Strategiepapier als Leitlinie für die Ortsplanungsrevision verabschiedet und gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Die Planungskommission Ortsplanung hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt und stellt die Anträge an den Gemeinderat.

Den Arbeiten liegt folgender Zeitplan zugrunde: In einer ersten Phase wurde 2022 das Strategiepapier als Grundlage für die Gesamtrevision erarbeitet. Gestützt darauf wurden Mitte 2022 die eigentlichen Entwurfsarbeiten gestartet. Nach rund einjähriger Entwurfsphase erfolgte die Mitwirkung im Herbst 2023. Der Vorprüfungsbericht des Kantons stammt aus dem Juni 2025. Anschliessend wurden bis im Frühling 2026 sämtliche Dokumente überarbeitet. Die öffentliche Auflage ist für den Frühsommer 2026 vorgesehen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung ist auf den Winer 26/27 terminiert. Danach erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.

11.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung der Gemeinde Wichtrach wurde im Herbst 2023 eingeladen, Eingaben und Anregungen für die Ortsplanung einzureichen. Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 30. Oktober 2023 bis 1. Dezember 2023 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 7. November 2023 wurde die Bevölkerung zusätzlich über die Revisionsarbeiten informiert. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und kommentiert (siehe Beilage D5 zum Erläuterungsbericht).

11.3 Vorprüfung

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 18.06.2025 (Beilage D6 zum Erläuterungsbericht) wurden die Ergebnisse der Vorprüfung kommuniziert. Die Vorprüfung bezweckt die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Abänderungen.

Der Bericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung umfasst Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen. Unter Vorbehalt der bezeichneten Genehmigungsvorbehalte stimmt das AGR der Ortsplanungsrevision zu und stellt eine Genehmigung in Aussicht.

Als Genehmigungsvorbehalte werden Lücken oder ungelöste Fragen in der Planung angesprochen, welche in der weiteren Bearbeitung zwingend bereinigt werden müssen. Aufgrund dieser Vorbehalte und zwischenzeitlichen Erkenntnissen wurde u.a. zu folgenden Themen ergänzende Abklärungen oder Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung Perimeter und Anrechnung der (Teil–)Flächen bei der Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten und Verzicht auf gewisse Einzonungen.
- Geschärfter Umgang in der Vergabe von Mindestdichten, sowohl bei Einzonungen als auch bei bestehenden Baulandreserven.
- Neue Regulierungen in Zonen für öffentliche Nutzungen mithilfe von Sektoren und definierten Mindestdichten.
- Punktuelle Anpassungen und Ergänzungen im Baureglement, beispielsweise zur Rechtssicherheit in ZöN–Vorschriften, Abstandsvorschriften (Zonenabstände) und weiteren kleineren Ergänzungen oder Streichungen.

Die nach der Vorprüfung verworfenen Ein– oder Umzonungen werden im Kapitel 3.11.2 aufgeführt.

11.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Die Ortsplanungsrevision lag vom 8. Juni bis 8. Juli 2026 während 30 Tagen öffentlich auf. Zusätzlich zur öffentlichen Auflage wurden am 9. Juni 2026 eine Informationsveranstaltung sowie am 16./18. Juni 2026 zwei Fragestunden (mit Voranmeldung) durchgeführt, bei welchen die Ortsplanung erläutert werden konnte.

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist gingen insgesamt sechs Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen fanden am 20. August und am 9. September 2026 statt. Zwei Einsprachen konnten bereinigt und anschliessend vollständig zurückgezogen werden. Bei der Parzelle Nr. 1069 (Niederwichtrach) wurde vereinbart, einen Teil der Parzelle von der laufenden Ortsplanungsrevision auszunehmen. Die Grundeigentümerschaft erhält damit die Möglichkeit, gegenüber den kantonalen Behörden nachzuweisen, dass die betreffende Fläche entgegen dem Inventareintrag nicht über Fruchtfolgeflächenqualität verfügt. Gelingt dieser Nachweis, kann die Einzonung des ausgenommenen Bereichs zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Planungsverfahren geprüft werden. Der Zonenplan Siedlung wurde entsprechend angepasst.

Eine weitere Einsprache wurde nach Erläuterung der massgebenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung ebenfalls vollständig zurückgezogen. Daraus ergab sich kein Anpassungsbedarf an den Planungsinstrumenten.

Vier Einsprachen konnten nicht bereinigt werden. Sie betreffen folgende Gegenstände:

- den Verzicht auf die Einzonung des Gebiets «Murachere» von der Bestandes- beziehungsweise Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA2
- die Aufzonung des Gebiets «Herrlichkeit» von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2
- die Nichtberücksichtigung der Parzelle Nr. 79 im Gebiet Stadelfeld gegenüber dem Werkhof
- den Verzicht auf die Einzonung der Parzelle Nr. 78, Hofackerweg 15, von der Landwirtschaftszone in die Bestandeszone

Über diese vier Einsprachen wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entscheiden.

Ende August 2026 wurde zudem bekannt, dass die parallel zur Ortsplanungsrevision laufenden Planungsarbeiten für eine Gartenbauzone auf den Parzellen Nrn. 1205, 820 und 261 (Oberwichtrach) aufgrund neuer betrieblicher Erkenntnisse abgebrochen wurden. Der Gemeinderat beschloss deshalb, den betroffenen Bereich wieder in die laufende Ortsplanungsrevision zu integrieren. Damit soll eine widerspruchsfreie und planbeständige Regelung geschaffen werden. Gleichzeitig wird für die betroffenen Grundeigentümerschaften und die Bevölkerung die erforderliche Rechtssicherheit gewährleistet.

Der Gemeinderat verabschiedete die daraus resultierenden beiden Änderungen des Zonenplans Siedlung am 31. August 2026. Die Anpassungen sind im separaten Dossier der zweiten öffentlichen Auflage (D5) ersichtlich. Die Änderungen lagen vom 3. September bis 5. Oktober 2026 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

11.5 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Der Gemeinderat verabschiedete die bereinigten Unterlagen an seiner Sitzung vom 12. Oktober 2026 zuhanden der Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision findet an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026 statt. Anschliessend werden die Planungsinstrumente dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das Amt gleichzeitig über die vier verbleibenden Einsprachen.

Anhang

1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

1.1 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wichtrach ist zwischen 2010 und 2021 um rund 340 Personen gewachsen (siehe Abb. 10) und betrug im Jahr 2021 insgesamt 4'359 Einwohner/innen.

Der Kanton Bern zählt Wichtrach in seinem Richtplan 2030 zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen». In diesem Gemeindetyp wird eine Zunahme der Bevölkerung um rund 8 % in den nächsten 15 Jahren erwartet. Dies entspricht in Wichtrach einer Entwicklung von knapp 350 zusätzlichen Raumnutzenden.

Die Altersstruktur zeigt, dass der höchste Anteil bei den Personen zwischen 50 und 59 Jahren liegt, gefolgt von der Gruppe der Personen zwischen 40 und 49 Jahren. Innerhalb der Gemeinde sind die meisten Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor zu finden.

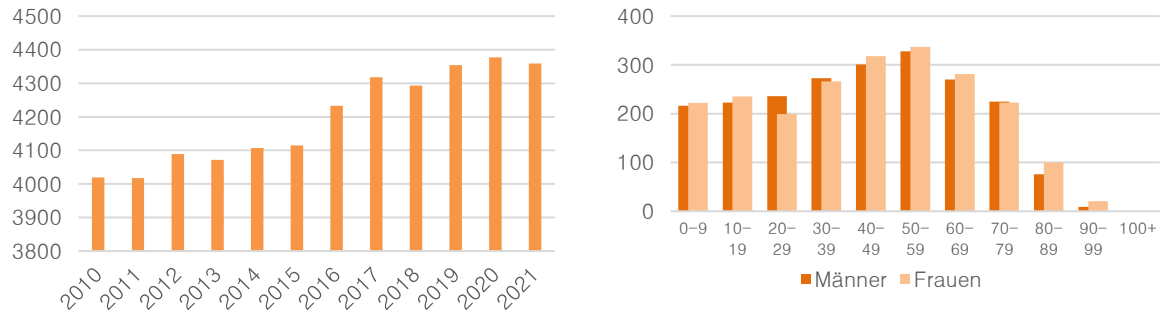


Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: BFS, 2021)

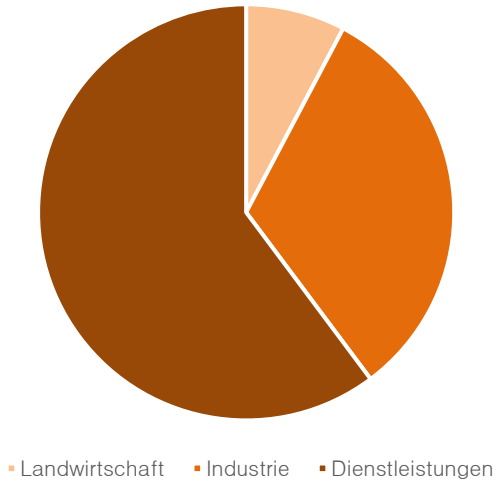


Abb. 11 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)

1.2 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

Wichtrach mit seinen drei Ortsteilen Niederwichtrach, Oberwichtrach und Stockeren wird im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) zum Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen gezählt. Die Gemeinde liegt am Rande der Auenlandschaften der Aare in

relativ flachem Gelände im sonst eher hügeligen Berner Voralpengebiet. Das Dorf erstreckt sich am östlichen Rand des breiten Aaretals, zwischen dem Belpberg im Westen und der Höhe von Häutligen im Osten. An der Entwicklungsachse zwischen Bern und Thun gelegen, ist Wichtrach verkehrsmässig bestens erschlossen und hat dennoch seinen ländlichen Charakter behalten. Flächenmässig gehört Wichtrach mit knapp 12 km^2 zu den grösseren Gemeinden im Aaretal. Mit knapp 4'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Wichtrach nach Münsingen die zweitgrösste Gemeinde im Aaretal. Das Gemeindegebiet in seiner heutigen Form besteht seit der Fusion von Ober- und Niederwichtrach im Jahr 2003.

Zwischen 1900 und 1950 setzte eine allmähliche Entwicklung der Siedlungsstruktur ein, welche sich vor allem auf das Bahnhofsgebiet und in geringerem Ausmass auf Oberwichtrach beschränkte. Diese Entwicklung ist im Umfang aber nicht vergleichbar mit der Siedlungsentwicklung, welche Wichtrach zwischen den 1980er Jahren und heute erlebt hat. Vor allem der Ortsteil Stockeren südlich des Bahnhofs, das nordöstlich anschliessenden Gebiet «In der Au» und Niederwichtrach dehnen ihr Siedlungsgebiet in diesem Zeitraum erheblich aus. In etwas geringerem Ausmasse wuchs auch Oberwichtrach, wobei sich die Siedlungskörper von Ober- und Niederwichtrach zunehmend annähern.

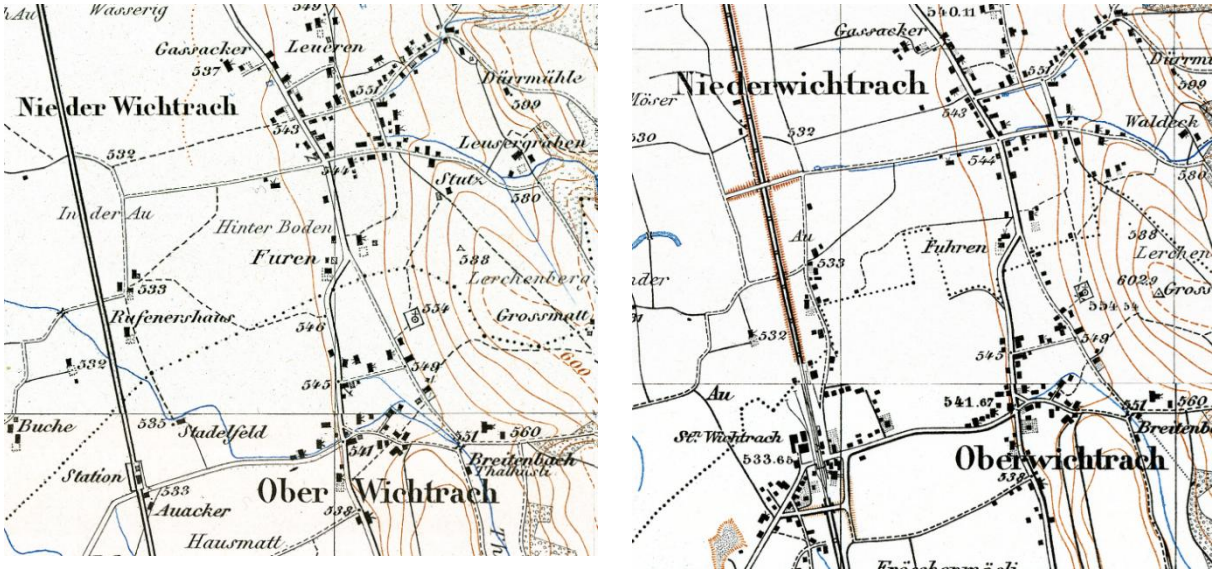


Abb. 12 Siedlungsentwicklung Wichtrach 1900 und 1950 (maps.geo.admin.ch)

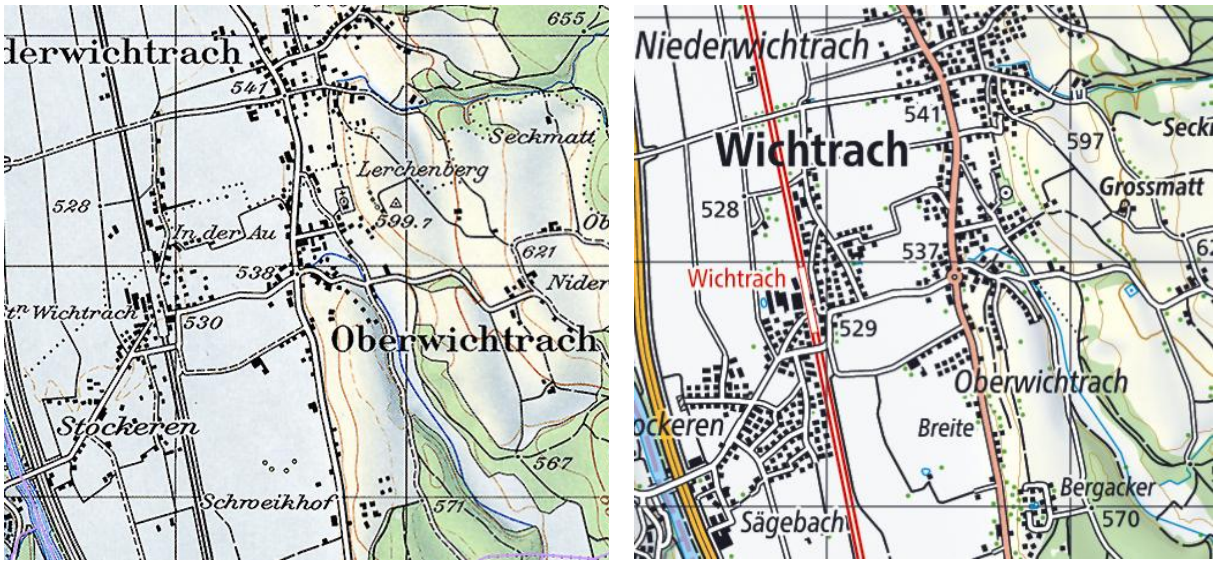


Abb. 13 Siedlungsentwicklung Wichtrach 1980 und 2021 (maps.geo.admin.ch)

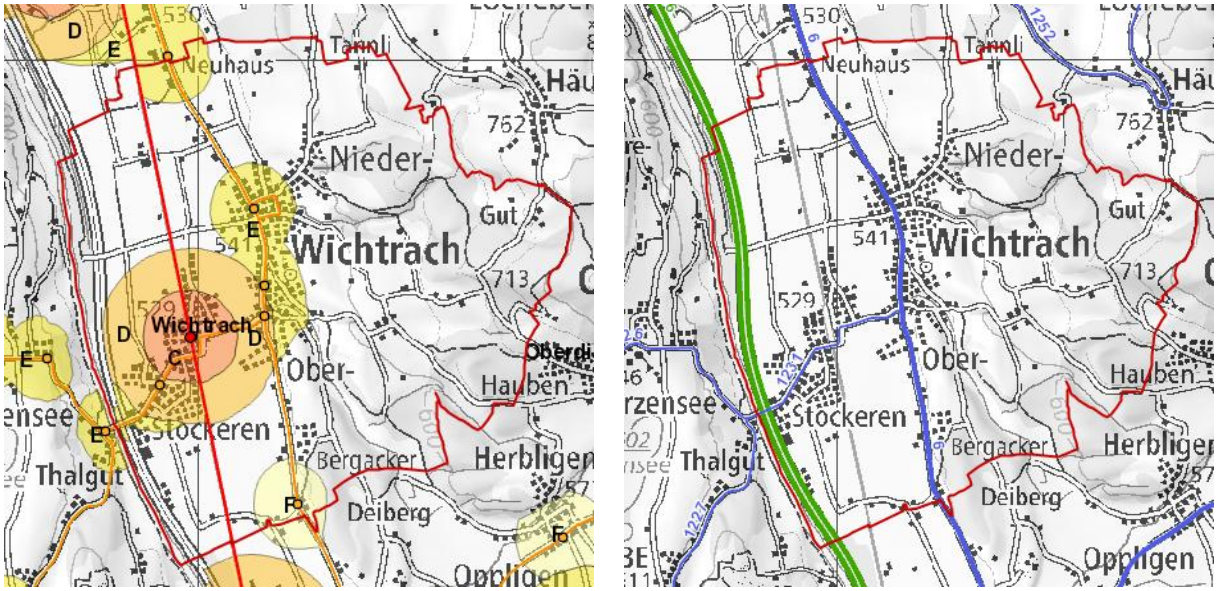
Seit der Fusion von Ober– und Niederwichtrach zeichnet sich die Gemeinde durch einen kompakten Siedlungskörper aus. Im Westen grenzt die Aare das Gemeindegebiet von den Nachbargemeinden Gerzensee, Kirchdorf und Jaberg ab. Im Norden und Nordosten grenzen Münsingen und Häutligen an Wichtrach. Im Süden und Südwesten teilt sich Wichtrach seine Gemeindegrenze mit den Nachbargemeinden Kiesen, Oppligen, Herbligen und Oberdiesbach.

Das Gemeindegebiet besteht heute zu circa 63% aus Landwirtschaftsflächen, zu 22% aus Waldflächen und zu 13% aus Siedlungsflächen (Arealstatistik des Bundes). Der Grossteil der Siedlungsflächen der Ortsteile Ober– und Niederwichtrach konzentriert sich in der Umgebung der Kantonsstrasse Bern – Thun. Weitere umfangreiche, zusammenhängende Siedlungsflächen konzentrieren sich im Ortsteil Stockeren und um den Bahnhof herum.

1.3 Verkehr und Erschliessung

Wichtrach ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der alten Hauptstrasse von Bern nach Thun. Der nächste Anschluss an die Autobahn A6 (Bern–Thun), welche 1973 eröffnet wurde und das Gemeindegebiet durchquert, befindet sich rund 5 km vom Ortskern entfernt.

An den öffentlichen Verkehr ist Wichtrach mit der Eisenbahnlinie von Bern nach Thun mit dem Bahnhof Wichtrach angeschlossen. Für die Feinverteilung sorgen die Postautokurse, welche die Strecke von Münsingen via Wichtrach nach Kirchdorf, Gerzensee und Mühledorf bedienen.



Liniennetz Eisenbahn (rot) und Liniennetz Bus (orange) mit Haltestellen und Erschliessungsgüteklassen

Blau: Kantonsstrassen
Grün: Nationalstrassen

Abb. 14 Öffentlicher Verkehr und übergeordnetes Strassennetz

1.4 Ver– und Entsorgung

1.4.1 Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Wasser bildet der Generelle Wasserversorgungsplan (GWP).

1.4.2 Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP).

1.4.3 Energie

Mit dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KEnG) sind bei Neubauten die im Anhang 7 KEnV festgelegte Grenzwerte (gewichteter Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) einzuhalten. Mit der neusten Revision des KEnG kann die gewichtete, anrechenbare Eigenstromerzeugung abgezogen werden.

Im Rahmen der OPR werden, wie im Kapitel 2.3 erläutert, wo sinnvoll spezifische Artikel im Baureglement geprüft, um die Energieproduktion und –nutzung effizient zu gestalten.

1.5 Ortsbild und Bauinventar

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Zonenplan Landschaft und im Inventarplan hinweisend übernommen, es gilt das behördenverbindliche kantonale Bauinventar.

Auf kantonaler Stufe werden vier Baugruppen mit mit zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden behördenverbindlich festgelegt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird für die Baugruppe ein grundeigentümerverbindliches Ortsbildschutzgebiet festgelegt.

- Niederwichtrach, Gässli
- Niederwichtrach, Neuhus
- Oberwichtrach, Bahnhofstrasse Ost
- Oberwichtrach, Hängertstrasse

1.6 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte werden im Inventarplan sowie im Zonenplan Landschaft aufgeführt. Der Inventarplan umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde.

1.6.1 Landschaftsschutz

Vgl. Kapitel 4.1

Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)

Vgl. Kapitel 4.2

1.6.2 Naturschutz und Ökologie

Die wichtigsten ökologischen Werte sind im Inventarplan ersichtlich. Der Plan stützt sich im Wesentlichen auf die unter Kap. 1.1 aufgeführten Planungsinstrumente.

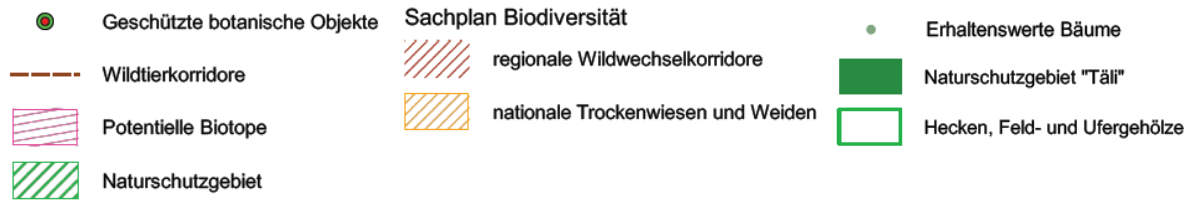


Abb. 15 Inhalte des Inventarplans aus dem Themenbereich Naturschutz und Ökologie

1.6.3 Gewässer

Die westliche Gemeindegrenze verläuft entlang der kanalisierten und begradigten Aare. Von Ost nach West bestehen diverse Zuflüsse, welche im Bereich des Siedlungsgebietes bis zur Aare hauptsächlich eingedolt verlaufen.

Die Festsetzung der Gewässerräume wurde am 2. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Zonenplan Gewässer gilt weiterhin. Die vorliegende Ortsplanungsrevision hat weiter keine Auswirkungen auf die Fliessgewässer.

1.6.4 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

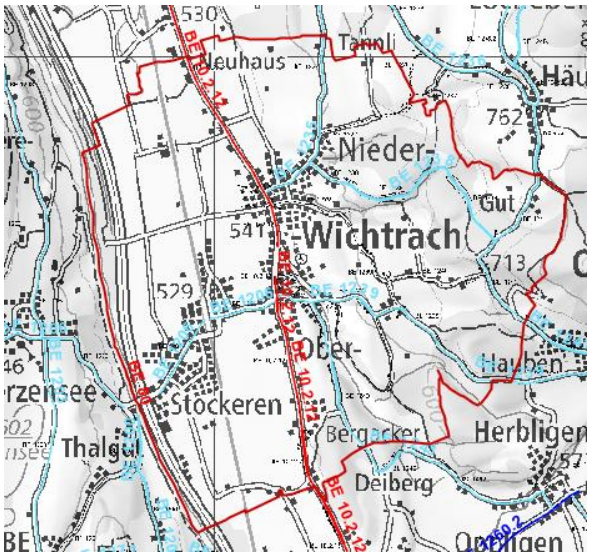


Abb. 16 Ausschnitt Inventar historische Verkehrswege (rot = nationale Bedeutung, blau = lokale Bedeutung)

In Wichtrach gibt es zwei historische Verkehrswege mit nationaler Bedeutung. Es handelt sich um den Abschnitt Nr. BE 80 sowie BE 10.2.12. Die Aare gehört zu den ältesten Verkehrswegen im Aaretal zwischen Bern und Thun. Sie wurde für den Warentransport bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts benutzt. Erst durch die Konkurrenz der Eisenbahnen kam der Schiffsverkehr innert weniger Jahre zum Erliegen. Die Aare war auf dieser Strecke nicht einfach zu befahren. Der Flusslauf änderte sich ständig. Bei steigendem Wasserstand gewisse Flussabschnitte so gefährlich, dass sie grösste Vorsicht und aussergewöhnliches Können erforderten. Vor allem vom Ufer losgerissene Bäume oder Baumstrünke wurden zu unerwarteten Hindernissen. Die Ratsmanuale Berns enthalten verschiedene Räumungsbefehle, in denen die Amtleute aufgefordert wurden, die Wasserwege zu

säubern. 1491 wurden zum Beispiel diejenigen von Wichtrach aufgefordert, «die bäum, so in der Ar ligen und die güter swellen, abzuhowen und führer zu wisen» (zitiert aus BRETSCHER 1999: 106). Der Abschnitt Rubigen – Kiesen auf der Strecke Bern nach Thun (BE 10.2.12) ist als durchgehende Kunstrasse über 5 m Breite 18. Jahrhundert. Begleitet wird der Verkehrsweg im Gemeindegebiet Wichtrach von mehreren alten Gebäudeteilen wie der Gasthöfe «zur Linde», «Löwen» und «Kreuz».

Weiter sind noch diverse Abschnitte von lokaler Bedeutung mit Substanz zu verzeichnen. Diese verbinden die Gemeinde hauptsächlich mit den Ortsteilen im Osten und Westen.

1.6.5 Archäologie

Es befinden sich insgesamt sieben archäologische Schutzgebiete in der Gemeinde. Die Schutzbestimmungen für archäologischen Schutzgebiete sind im Baureglement aufgeführt.

- Gebiet Bachtele
- Gebiet Sifeld
- Gebiet Chilchacher inkl. Kirche
- Gebiet Oberwil
- Zwei Gebiete im Hubewald
- Gebiet im Deiholz

Es bestehen insgesamt 17 archäologische Fundstellen in Wichtrach.

1.6.6 Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die gesetzliche Grundlage für die Fruchtfolgeflächen bildet der Sachplan FFF des Bundes vom 8. April 1992. Das Hauptziel des Sachplans FFF ist es, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern.

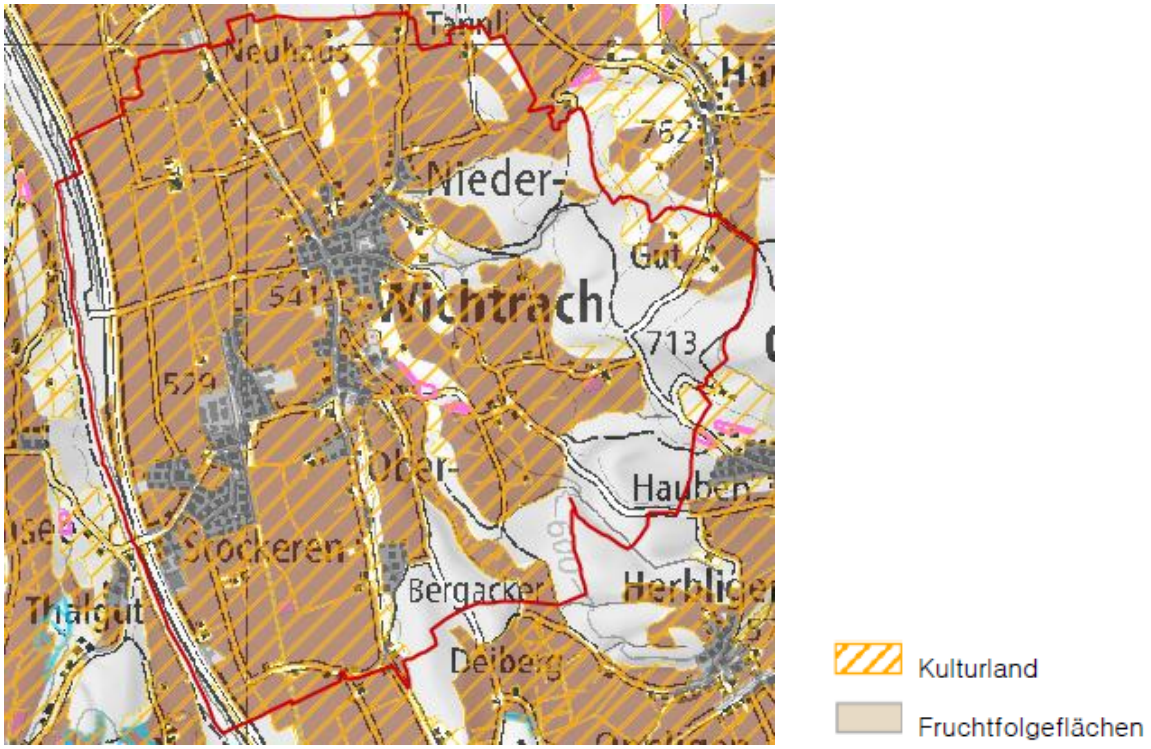


Abb. 17 Fruchtfolgeflächen und Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

In Wichtrach ist der grösste Teil der Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes sowie Waldes im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen enthalten. Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Flächen aus dem Inventar beansprucht. Für die Einzonung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 743 wurde allerdings die FFF–Qualität überprüft, und aufgrund verschiedener zusammenspielender Faktoren ein Gesuch zur Entlassung der Fläche aus dem FFF–Inventar gestellt. Das Gesuch ist in der Beilage D4 ersichtlich.

Neben dem Schutz der Fruchtfolgeflächen gilt aber auch ein Schutz von Kulturland. Mit der Änderung vom 1. April 2017 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes gesetzlich geregelt. Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland.

Mit der Ortsplanungsrevision wird Kulturland beansprucht. Wo mehr als 300 m^2 beansprucht werden, werden die entsprechenden Vorgaben und Nachweise im Hauptteil der Erläuterungsberichts erbracht.

1.6.7 Wald

Die Gemeinde Wichtrach weist mit 298 ha einen Waldanteil von rund einem Viertel der Gemeindefläche auf. Diese Waldflächen haben eine hohe Bedeutung als lokaler und natürlicher Baustoff, als Energieträger, für die Biodiversität und für die Naherholung der Gemeinde und der umliegenden Region.

Waldabstände: Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt, die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30.0 m. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30.0 m in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Waldbaulinien verkürzt werden. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine verkürzten Wald–Baulinien vorgesehen.

Waldfeststellung: Dort wo Bauzonen an Wald grenzen, ist durch die dafür zuständige Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Im Rahmen der Genehmigung der Planung wird diese durch das Amt für Wald und Naturgefahren AWN ebenfalls genehmigt. In der Nähe des Siedlungsgebiets befinden sich nur wenig Waldflächen, bei denen bestehende verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) liegen.

Im Rahmen der OPR wird eine neue verbindliche Waldgrenze definiert. Diese befindet sich im Gebiet Bergacker.

1.7 Umwelt

1.7.1 Gefahrengebiete

Die Gefahrenkarte der Gemeinde wurde bereits vorgängig zur Ortsplanungsrevision überarbeitet. Die Gefahrengebiete wurden im Rahmen in den Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich integriert (vgl. Kapitel 4.3).

Die Gefahrengebiete zeigen auf, dass einzelne Siedlungsgebiete von Naturgefahren betroffen sind. Die Gefahr geht dabei von Hochwasser aus. Meist liegen die betroffenen Gebiete in Gefahrengebiete mit geringer (gelb) Gefährdung, selten in mittlerer Gefährdung (blau). Die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (rot) rund um die Hochwasserschutzbauwerke in der Waldegg und oberhalb der Oberdorfstrasse/Herrlichkeit liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets.

1.7.2 Gewässer und Grundwasserschutz

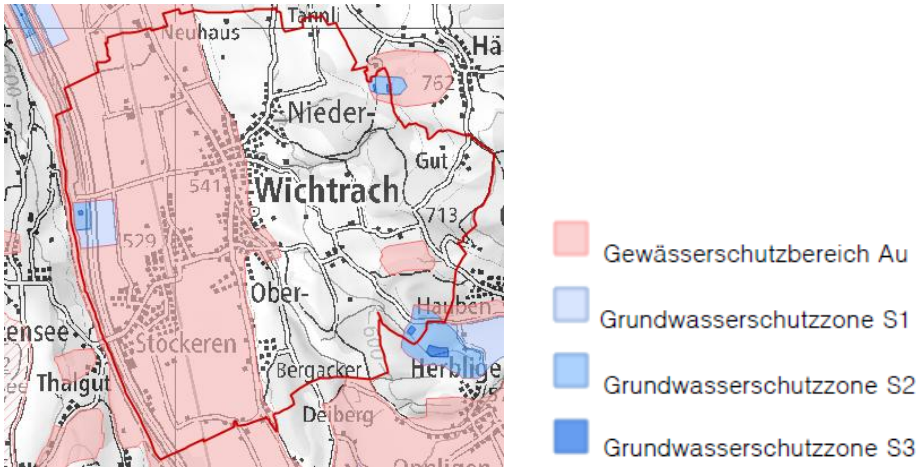


Abb. 18 Grundwasserschutz (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

In der Gemeinde Wichtrach gibt es drei grössere Grundwasserschutzzonen. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

Die Grundwasserschutzzonen sind grundeigentümerverbindlich und im ÖREB-Kataster einsehbar, sie werden nicht in den Zonenplan Landschaft übernommen.

1.7.3 Luft

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung müssen gegenüber Bauzonen sogenannte Geruchsabstände einhalten. Durch Zonenplanänderungen kann es vorkommen, dass sich der Abstand von bestehenden Tierhaltungsbetrieben zu Bauzonen verkürzt, wodurch deren Möglichkeiten zum Ausbau der Tierhaltung eingeschränkt werden. Bei solchen Auswirkungen ist eine Interessenabwägung nötig, ob im Einzelfall die Interessen an einem Ausbau der Tierhaltung oder die angestrebte Siedlungsentwicklung höher gewichtet werden.

Im Falle der Einzonungen von Wichtrach werden die Abstände der bestehenden Tierhaltungsbetriebe zu Bauzonen nicht massgeblich verändert. Die Einzonungen erfolgen alle im Bereich der bestehenden Bauzonen, bei denen die Abstände bereits heute nicht durchwegs eingehalten werden. Ein Ausbau der Tierhaltung wäre somit für die meisten landwirtschaftlichen Betriebe bereits aufgrund der heutigen Bauzonen am Betriebsstandort nicht oder nur mit zusätzlichen Massnahmen zur Luftreinhaltung möglich.

1.7.4 Lärm

Die grössten Lärmbelastungen gehen von der Kantonsstrasse 6 (Délémont – Grimselpass), der Autobahn A6 (Bern – Lattigen), der Bahnhofstrasse und der Thalgutstrasse aus. Zudem ist die Bahnlinie Bern–Thun eine wesentliche Lärmquelle. Die Zonen entlang der Kantonsstrassen sind mehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen, womit die Grenzwerte eingehalten werden.

Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung – in Bezug auf alle Lärmquellen – wird im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

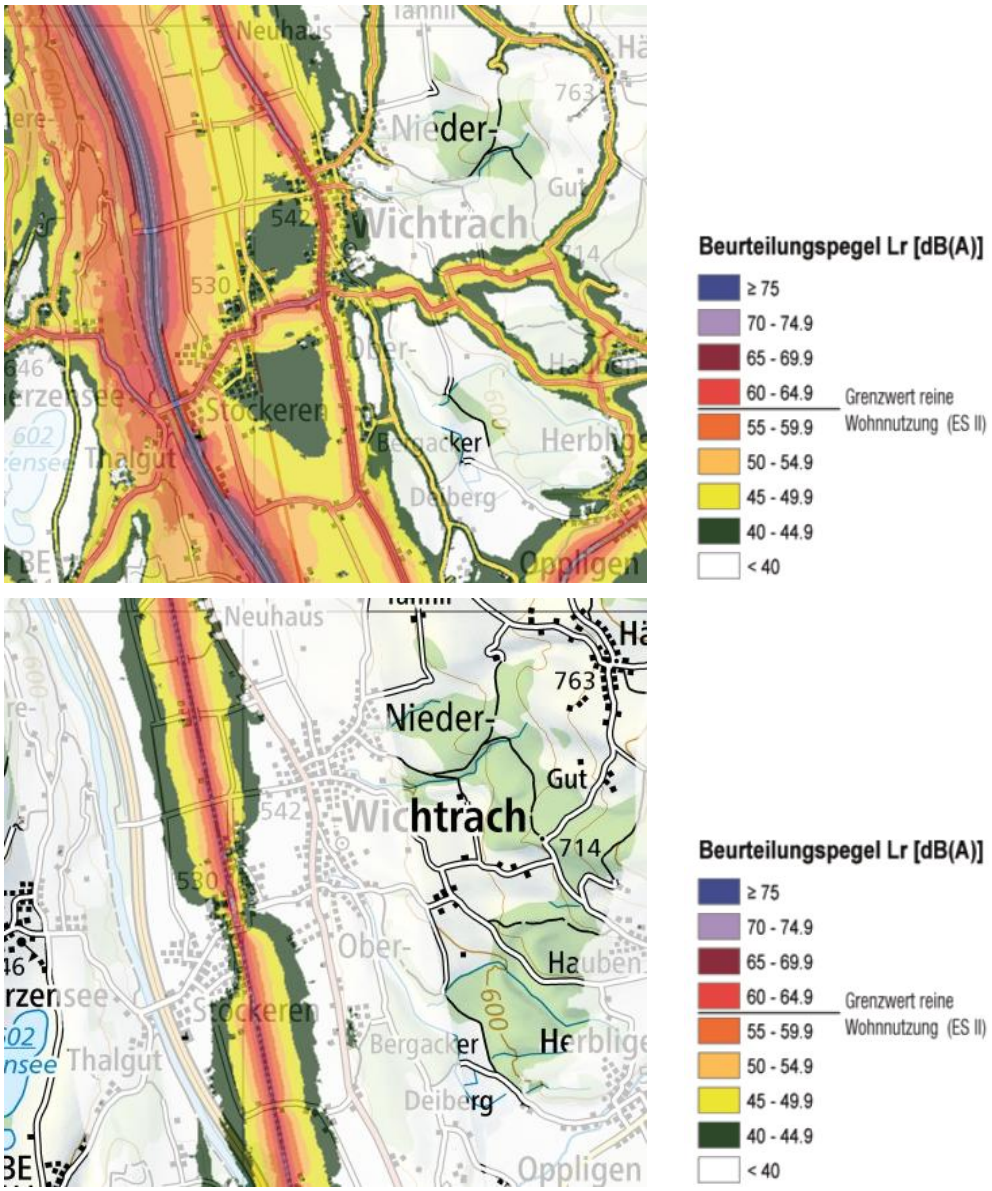


Abb. 19 Strassenverkehrslärm Tag (oben) und Eisenbahnverkehrslärm Tag (unten)

1.7.5 Altlasten

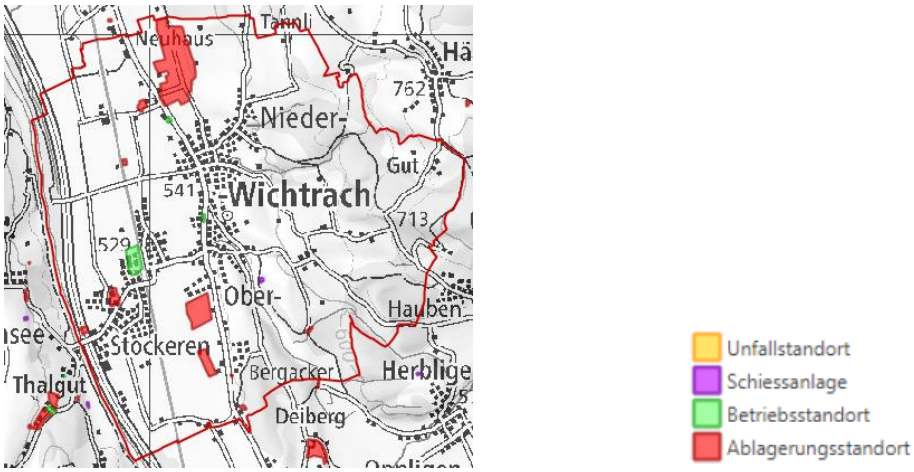


Abb. 20 Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Im kantonalen Altlastenkataster sind im Bereich der Gemeinde acht Ablagerungsstandorte, drei Betriebsstandorte sowie eine Schiessanlage aufgeführt.

Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen. Mit dieser Ortsplanung sind auf diesen Flächen keine Massnahmen vorgesehen, welche zusätzliche Abklärungen bedingen.

1.7.6 Störfallvorsorge

Im kantonalen Risikokataster sind Gefahrenpotenziale bezeichnet, welche von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen ausgehen. Auf dem Gemeindegebiet liegen die Gebiete entlang der Autobahn A6, der Bahnstrecke, einer Erdgashochdruckleitung sowie in der Umgebung eines Betriebs im Konsultationsbereich.

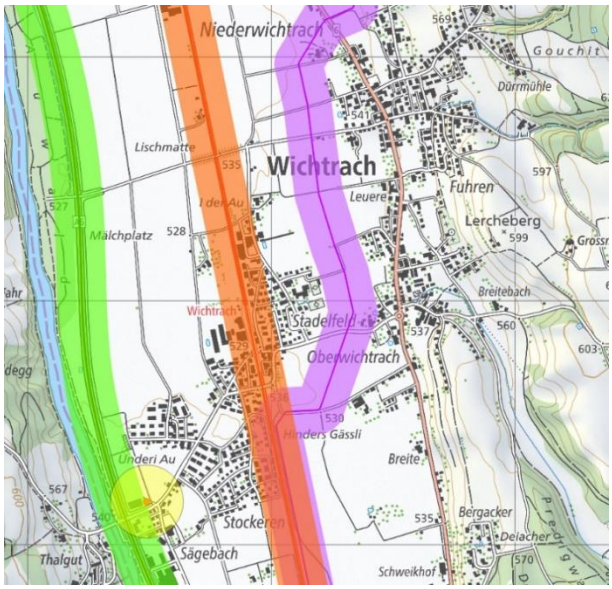


Abb. 21 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge, grün=Autobahn, rot=Bahnlinie, violett=Gasleitung, Punkt/Kreis: Betrieb
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Gemäss der Arbeitshilfe vom Kanton sind demnach folgende Abklärungen zu treffen:

<u>Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes</u>

Im Rahmen von Richt- oder Nutzungsplanänderungen muss die Planungsbehörde in einem ersten Schritt prüfen, ob die geplanten Änderungen Konsultationsbereiche (KoBe) von Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungsanlagen überlagern. Falls dies der Fall ist, wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Anpassung und deren Risikorelevanz vorausgesetzt. Im Kapitel 3 wurde festgestellt, welche Anpassungen des Zonenplans die Konsultationsbereiche betreffen.

<u>Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz</u>

Konsultationsbereich Autobahn

Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn eines der folgenden Risikokriterien zutrifft:

- Kriterium 1: Einer oder mehrere Referenzwerte Bevölkerung (Ref_{Bev}) innerhalb des KoBe sind überschritten: Der Referenzwert beträgt entlang von Autobahnen in der Kategorie 50‘000 ≤

DTV[4] < 75‘000 680 Personen pro «Scanner–Zelle» von 200 m x 200 m.
→ Dies wird nachfolgend geprüft.

- Kriterium 2: Empfindliche Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.) sind innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder sollen erweitert werden:
  → Dies ist im Konsultationsbereich der Autobahn nicht der Fall.

Wenn für eine Parzelle mehrere Konsultationsbereiche betroffen sind, ist die Triage aufgrund der Risikorelevanz für jeden dieser KoBe vorzunehmen. Vom KoBe Autobahn sind folgende Parzellen in Oberwichtrach betroffen:

Parzelle	ZP Änderung	Personenbelegung heute (PIst)	Zusätzliche Personenbelegung (PZus)
743	Einzonung WA2	8	32
991	Umzonung A3 in WA3	16	35

Tab. 42 KoBe Autobahn: Betroffene Parzellen der OPR

Die Situation mit den aktuellen und zukünftigen Raumnutzenden für die betroffenen Parzellen und die Parzellen in der Umgebung ist in Abb. 22 ersichtlich. Für die Berechnung der Personenbelegung in den Bauzonen wurden die Daten des Kantons zu den Raumnutzerdichten (Geoportal Kanton Bern) verwendet. Für die Einzonungen und Umzonungen wurden die gleichen RN–Dichte angenommen wie für die angrenzende bestehende Wohn– und Arbeitszone. Für die weitgehend überbauten Flächen, die sich aktuell ausserhalb der Bauzonen befinden, wurden 30 Raumnutzer/Hektare angenommen. Die Anzahl an Raumnutzern resultiert aus der Raumnutzerdichte sowie aus den massgebenden Flächen und umfasst sowohl Bewohner als auch Beschäftigte.

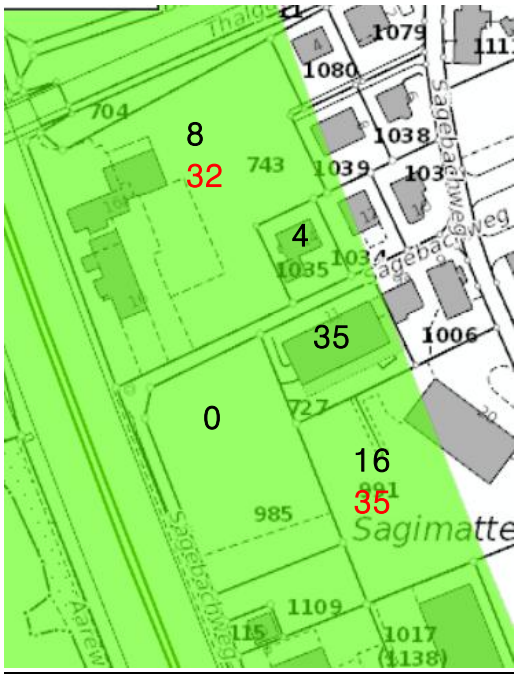


Abb. 22 Kobe Autobahn über die Parzellen 991 und 743 mit aktuelle Raumnutzern (in schwarz) und zukünftigen Raumnutzern (in rot)

Zur Prüfung der Risikorelevanz werden mehrere Scannerzellen (200 m x 200 m) für die Autobahn A6 erstellt (Abb. 23). Die Anzahl Raumnutzer, welche erreicht werden muss, damit die Zonenplanänderungen als risikorelevant zu gelten, liegt bei 680 RN. Mit den vorhandenen und zu erwartenden Raumnutzerdichten resultieren für die festgelegten Scannerzellen Werte zwischen 123 und

[4] DTV: Durchschnittlicher Tagesverkehr

150 zukünftigen RN gegenüber dem Referenzwert von 680 RN (Tab. 43). **Die Ein– und Umzonungen im Konsultationsbereich Autobahn werden daher als nicht risikorelevant eingestuft.**



Abb. 23 Scannerzellen KoBe Autobahn

	Personenbelegung heute (Plst)	Zusätzliche Personenbelegung (PZus)
Gebiet Scannerzelle	Ca. 91/ 83/ 101	Ca. 32/ 67/ 35
Plst + PZus	123 / 150/ 136	
RefBev	680	
Differenz	–557 / –530/ –544	

Tab. 43 Personenbelegung für Scannerzelle 1/ Scannerzelle 2/ Scannerzelle 3

Konsultationsbereich Betrieb

Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn eines der folgenden Risikokriterien zutrifft:

- Kriterium 1: Einer oder mehrere Referenzwerte Bevölkerung (Ref_{Bev}) innerhalb des KoBe sind überschritten: Der Referenzwert beträgt bei Betrieben mit kleinem Gefahrenpotential 75 Personen in einem Radius von 150 m.
  → Dies wird nachfolgend geprüft.
- Kriterium 2: Empfindliche Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.) sind innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder sollen erweitert werden:
  → Dies ist im vorliegenden Gebiet nicht der Fall.

In Abb.24 ist der relevante Konsultationsbereich für den Betrieb (Radius 150 m), sowie die der Berechnung zugrundeliegenden Personenbelegung für die vom KoBe betroffenen Gebiete dargestellt. Für die Berechnung der Personenbelegung wurden die Daten des Kantons zu den Raumnutzerdichten verwendet (Geoportal Kanton Bern). Die Anzahl an Raumnutzern resultiert aus der Raumnutzerdichte sowie aus der massgebenden Fläche und umfasst sowohl Bewohner als auch Beschäftigte. Die Anzahl Raumnutzer, welche für den Betrieb erreicht werden muss, um als risikorelevant zu gelten, liegt bei 75. Im KoBe (Radius 150 m) sind heute bereits rund 200 Raumnutzende verzeichnet. Zukünftig werden aufgrund der Zonenplanänderungen der OPR 35 RN hinzukommen. Dabei wird angenommen, dass die zukünftige Nutzerdichte in den Parzellen 743 (Oberwichtrach) und 1165 der aktuellen Nutzerdichte in den angrenzenden Parzellen entsprechen wird. Es entstehen somit 35 neue Raumnutzer. Zusätzlich sind noch zusätzliche Raumnutzer aus den RGSK–Gebieten zu erwarten, welche von der OPR ausgenommen sind. Die total mindestens 237 Raumnutzenden überschreiten den Referenzwert von 75 Personen deutlich. **Die Einzonungen sind risikorelevant.**

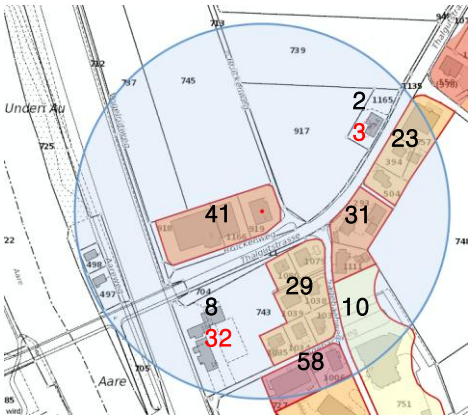


Abb. 24 Konsultationsbereich Störfallvorsorge Betrieb

	Personenbelegung heute (Plst)	Zusätzliche Personen-belegung (PZus)
Gebiet Scanner-zelle	Ca. 202	Ca. 35
Plst + PZus	237	
RefBev	75	
Differenz	162	

Tab. 44 KoBe Betrieb: Personenbelegung für Betriebsstandort

Schritt 3a: Evaluation von Alternativstandorten und raumplanerischen Massnahmen

Die Schritte 3a und 3b werden für diejenigen Zonenplanänderungen durchgeführt, welche im vorhergehenden Schritt 2 als risikorelevant eingestuft wurden:

Konsultationsbereich Betrieb – Einzonung Parzellen 743 und 1165 (Oberwichtrach)

Alternativstandorte: Ein Alternativstandort für die Einzonung der Parzellen 743 und 1165 ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Bei der Parzelle 1165 handelt es sich um bereits überbautes Gebiet. Die Parzelle 743 stellt eine teilweise überbaute Siedlungslücke dar, welche im Rahmen der Einzonung geschlossen werden soll. Dies erscheint insbesondere raumplanerisch zweckmässig, da mit dem Gebiet Brückenweg nördlich angrenzend ein wichtiges strategisches Entwicklungsgebiet für die Weiterentwicklung des Arbeitsstandortes Wichtrach besteht, welches bereits im RGSK Bern-Mittelland enthalten ist. Der Referenzwert für den Betrieb von 75 RN wird bereits heute nicht eingehalten. Gerade auch die Tatsache, dass in der Gemeinde Wichtrach aktuell keine Arbeitszonenreserven mehr vorhanden sind, spricht für eine räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der Thalgutstrasse.

Massnahmen: Mit raumplanerischen und baulichen Massnahmen kann das Ausmass der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung minimiert werden. Dazu gehören einfache Schutzmassnahmen wie die risikosenkende Anordnung von Räumen und Technik sowie die Gebäudegestaltung. Im Anhang 4 der Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE et al. 2022) sind mögliche Schutzmassnahmen dargestellt:

Schritt 3b: Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde und Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos

Konsultationsbereich Betrieb – Einzonung Parzellen 743 und 1165

Die Gemeinde beurteilt die Einzonung der betroffenen Parzellen als unproblematisch, da es sich bei dem fraglichen Betrieb um ein modernes Lagergebäude handelt, das erst 2014 nach dem neusten Stand der Technik und unter Einhaltung der Umweltvorschriften neu erstellt wurde. Mit

angemessenen Schutzmassnahmen im Rahmen der baulichen Entwicklung kann sichergestellt werden, dass das Risiko im Störfall auf ein vertretbares Mass reduziert wird.

Bereits heute besteht ein Risiko für die Umgebung des Betriebs, welche bereits überbaute Flächen in der Wohn- und Arbeitszone der Gemeinde umfasst. Das Risiko für die Einzonung der Parzellen 743 und 1165 wird von der Gemeinde folglich als tragbar beurteilt.

Die Berücksichtigung der Störfallvorsorge bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen wird im Baureglement Art. 53 verbindlich festgelegt. Auf Stufe des Bauprojektes können die Nachweise zur Störfallvorsorge von der Baubewilligungsbehörde eingefordert, und geeignete Schutzmassnahmen angeordnet werden.

2 Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten

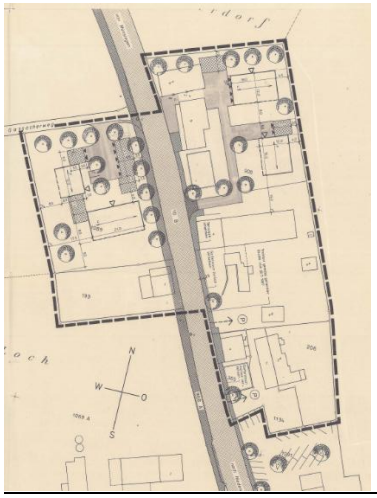
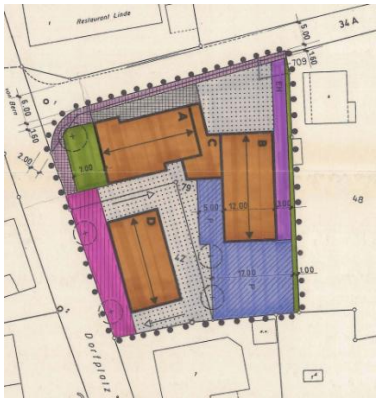
2.1 Übersicht

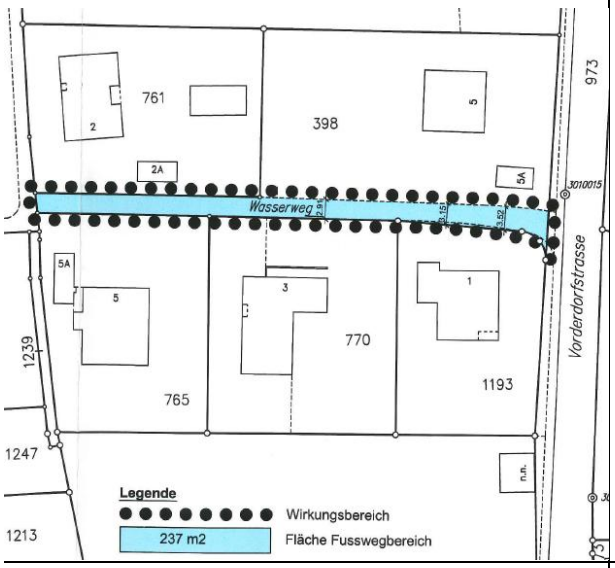
Instrument	Datum	Handlungsbedarf
Grundordnung		
Zonenplan Siedlung	10.09.2009	Generelle Überarbeitung
Zonenplan Landschaft	04.12.2019	Generelle Überarbeitung
Zonenplan Gewässer	Genehmigung AGR ausstehend	Kein Handlungsbedarf
Baureglement	17.01.2022	Generelle Überarbeitung unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit
Überbauungsordnungen		
UeO Nr. 1 Niederwichtrach Untere Hauptstrasse	12.10.1988	Aufhebung, Überführung in Kernzone; siehe unten
UeO Niederwichtrach Chäsereiweg — Dorfplatz	02.04.1993	Aufhebung, Überführung in Kernzone; siehe unten
UeO ZPP Nr. 6 Niederwichtrach Fuhren	23.08.1995	Aufhebung, Überführung in Wohnzone 2; siehe unten
Niederwichtrach Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Fure-Lerchenberg	15.04.1982	Aufhebung, Überführung in Wohnzone 2; siehe unten
UeO Nr. 9 Niederwichtrach Wasserweg	27.05.2002	Aufhebung, Überführung in Wohn- und Arbeitszone 2; siehe unten
UeO Oberwichtrach Sanierung Alte Thalgutstrasse	04.02.1997	Aufhebung, Überführung in Wohn- und Arbeitszone 2 bzw. Arbeitszone 3; siehe unten
UeO d-1 (ZPP Nr. 7) Hagacher ZPP	29.04.2005	Überprüfung: siehe unten
Teil-UeO d-2 (ZPP Nr. 7) Hagacher Süd	*Einreichung zur Genehmigung am 12.08.2025	Planungen aufeinander abstimmen; siehe unten
UeO a (ZPP Nr. 3) Niederwichtrach Dorfplatz	24.07.2001	Überprüfung: siehe unten
UeO c (ZPP Nr. 5) Chäsereiweg-Oberdorfstrasse, Teil Ost	30.01.2015	Überprüfung: siehe unten
UeO b (ZPP Nr. 5) Niederwichtrach	23.09.1998	Überprüfung: siehe unten
UeO i Sunnrain West	25.04.2018	Überprüfung: siehe unten
UeO e (ZPP Nr. 8) Vorderdorf	05.05.2017	Überprüfung: siehe unten
UeO h Leuere (ehem. Polo Bern AG)	20.12.2018	Wird zurzeit in einem separaten Verfahren angepasst; Planungen aufeinander abstimmen: siehe unten.
UeO f (ZPP Nr. 10) Oberwichtrach Underi Au A	15.02.1995	Überprüfung: siehe unten

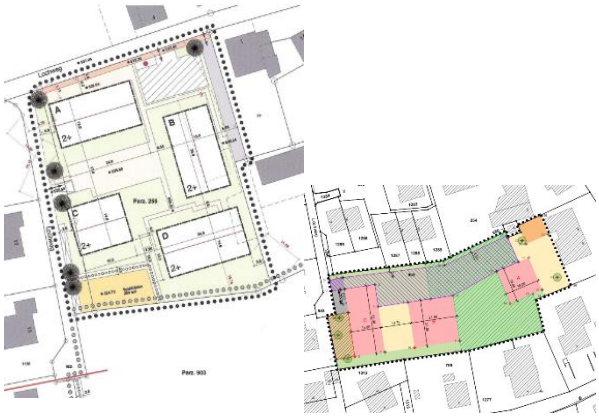
Instrument	Datum	Handlungsbedarf
UeO g Oberwichtrach Christliches Zentrum Wichtrach	19.02.2003	Überprüfung: siehe unten
UeO I (ZPP Nr. 10) Oberwichtrach Underi Au B	06.02.2024	Kein Handlungsbedarf
Uferschutzpläne		
Oberi Au Uferschutzplan Oberwichtrach	03.02.1995	Kein Handlungsbedarf
Thalgutbrücke Uferschutzplan k Oberwichtrach	03.02.1995	Kein Handlungsbedarf
Auwald I Uferschutzplan j Niederwichtrach	21.02.1994	Kein Handlungsbedarf
Underi Au Uferschutzplan j Niederwichtrach	21.02.1994	Kein Handlungsbedarf
Richtpläne und Konzepte		
Verkehrsrichtplan	21.03.2012	Aufhebung, Überführung in Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr
Landschaftsrichtplan	10.02.2004	Kein Handlungsbedarf
Schutzobjekte Richtplan Oberwichtrach	07.04.1994	Kein Handlungsbedarf
Gestaltung Dorfzonen Richtplan Niederwichtrach	06.04.1994	Aufhebung, Überführung in Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr
Konzept Siedlungsentwicklung	16.11.2009	Aufhebung

Tab. 45 Übersicht der bestehenden Planungsinstrumente

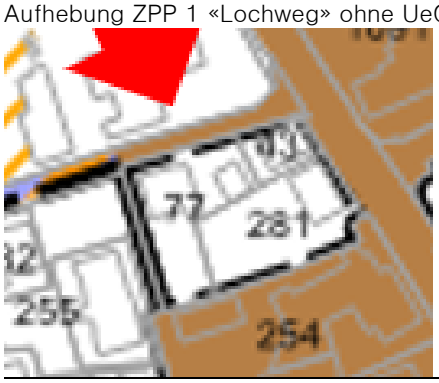
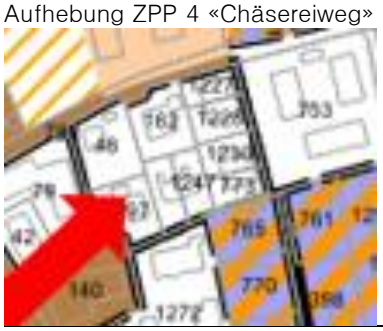
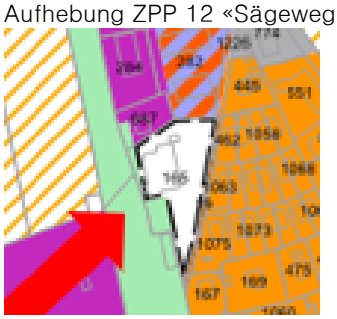
2.2 Überprüfung einzelner UeO und ZPP

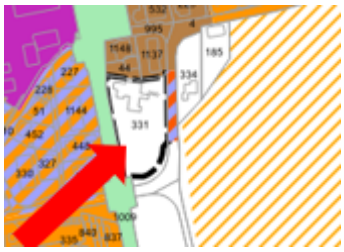
UeO und ZPP	Bemerkungen
Aufhebung UeO Nr. 1 Niederwichtrach «Untere Hauptstrasse» 	▪ UeO ist alt (1988), komplett überbaut und es sind keine Reserven mehr vorhanden ▪ Neu einer Regelbauzone zuführen → Kernzone **Umsetzung:** Aufhebung Grösste Änderungen: Flexiblere Dachgestaltung, weniger Vorgaben zu einzelnen Gebäuden (über Bauinventar, Ortsbildschutzgebiet und Denkmalpflege jedoch weiterhin gesteuert)
Aufhebung UeO «Chäsereiweg–Dorfplatz» 	▪ UeO ist alt (1993), komplett überbaut und es sind keine Reserven mehr vorhanden ▪ Neu einer Regelbauzone zuführen → Kernzone **Umsetzung:** Aufhebung Grösste Änderungen: Flexiblere Dachgestaltung, keine Trennung mehr zwischen Arbeits- und Mischzone

UeO und ZPP	Bemerkungen
Aufhebung UeO 6 «Furen» 	▪ UeO ist alt, komplett überbaut und es sind keine Reserven mehr vorhanden ▪ Neu einer Regelbauzone zuführen → Wohnzone 2 **Umsetzung:** Aufhebung UeO (1995) Grösste Änderungen: Flexiblere Anordnung der Bauten, Zuweisung des Teilbereichs E zur Grünzone → nicht überbaubar
Aufhebung UeO «Fure–Lerchenberg» 	▪ UeO ist alt (1982), komplett überbaut und es sind keine Reserven mehr vorhanden ▪ Neu einer Regelbauzone zuführen → Wohnzone 2 ▪ Die Parzelle 1151 wird einer Grünzone zugeführt. **Umsetzung**: Aufhebung UeO (1982) Grösste Änderungen: Flexiblere Dachgestaltung
Aufhebung UeO Wasserweg 	▪ Strassenparzelle wurde inzwischen abparzelliert und an die Gemeinde abgetreten. ▪ Überführung in Aufhebung, Überführung in Wohn– und Arbeitszone 2 **Umsetzung**: Aufhebung UeO (2002)
Aufhebung UeO Sanierung Alte Thalgutstrasse 	▪ Seit längerer Zeit realisiert ▪ Überführung in Wohn– und Arbeitszone 2 bzw. Arbeitszone 3 **Umsetzung**: Aufhebung UeO (1997)

UeO und ZPP	Bemerkungen
Erhalt ZPP 7 «Hagacher» und «UeO «Hagacher Teil 1»sowie Teil-UeO «Hagacher Süd» 	▪ Aktuell wird die Teil-UeO südlich in Genehmigung. ▪ Die UeO Teil 1 stammt aus dem Jahr 2005 und ist eher jung, aufgrund der Tatsache, dass die UeO für den 2. Teil aktuell erarbeitet wird, sind aktuell keine weiteren Anpassungen nötig. ▪ In der Erarbeitung der UeO wurden die ZPP-Bestimmungen angepasst, die Planungen werden aufeinander abgestimmt. **Umsetzung:** Erhalt ZPP 7 und Teil-UeO (2005) und übernehmen der Änderungen an der ZPP aus der Erarbeitung der Teil-UeO «Hagacher Süd»
Erhalt ZPP 3 «Dorfplatz» und UeO 3 «Dorfplatz» 	▪ Sehr spezielle Gegebenheiten **Umsetzung:** Erhalt ZPP und UeO (2001)
Erhalt ZPP 5 «Chäsereiweg, Oberdorfstrasse» und UeO 5 «Teil West und Ost»  Teil West  Teil Ost	▪ Sehr spezielle Gegebenheiten, Zusammenhang mit ZPP 3, sollen eine Einheit bilden ▪ Anpassung der Formulierung bezüglich Fusswegen, ansonsten keine Änderung. **Umsetzung:** Erhalt ZPP und UeOs (1998/2013)

UeO und ZPP	Bemerkungen
Erhalt ZPP 11 «Sunnrain West» und UeO «Sunnrain West» 	▪ Eher jüngere UeO (2013), erst kürzlich überbaut ▪ Aufhebung in nächster (Teil)Revision prüfen **Umsetzung:** Erhalt ZPP und UeO
Erhalt ZPP 8 «Vorderdorf» und UeO «Vorderdorf» 	▪ Eher jüngere UeO (2016), Planbeständigkeit ▪ Aufhebung in nächster Teilrevision prüfen **Umsetzung:** Erhalt ZPP und UeO (2016)
Erhalt UeO «Leuere» 	▪ Neue UeO (2018), erst kürzlich genehmigt ▪ Teiländerung der UeO in Bearbeitung (nächster Verfahrensschritt: Mitwirkung) ▪ Die UeO beinhaltet unter anderem eine Verkleinerung des Wirkungsbereichs und eine Umverteilung der Bereiche. **Umsetzung:** Wird aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen und in einem eigenständigen ordentlichen Verfahren angepasst.
Erhalt ZPP 10 «Underi Au» und «UeO «Underi Au A», Aufnahme UeO «Underi Au B» in den Zonenplan 	▪ Die Teil-UeO «Underi Au B» wurde am 06.02.2024 genehmigt. ▪ Die Teil-UeO «Underi Au A» stammt aus dem Jahr 1995 **Umsetzung:** Erhalt ZPP 10 und UeO «Underi Au A», Aufnahme UeO «Underi Au B» in den Zonenplan Hinweis Dienstleistungszentrum Tiefbauamt DLZ: Die geforderten Schallpegeldifferenzen der ZPP wurden anhand des Emissionsmodells Stl-86+ ermittelt. Seit 2023 schreibt der Bund die Anwendung des neuen Emissionsmodells sonROAD18 vor. Die definierten Schallpegeldifferenzen können nicht 1:1 auf dieses Emissionsmodell übertragen werden.

UeO und ZPP	Bemerkungen
Erhalt «UeO «CZTW» Christliches Zentrum Wichtrach 	▪ Spezielle UeO aus dem Jahr 2003: Versammlungsraum, Cafeteria, Mehrzweckräume inkl. Parkierung **Umsetzung:** Erhalt UeO CZTW
Aufhebung ZPP 1 «Lochweg» ohne UeO 	▪ Es besteht keine UeO ▪ Neu einer Regelbauzone zuführen → Kernzone **Umsetzung:** Aufhebung
Aufhebung ZPP 4 «Chäsereiweg» 	▪ Ohne UeO überbaut ▪ Nicht ortsspezifisch ▪ Neu: Kernzone **Umsetzung:** Aufhebung
Aufhebung ZPP 12 «Sägeweg» 	▪ 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. ▪ Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2023. Das Vorhaben wird voraussichtlich bis zur Genehmigung der OPR (Mitte 2026) fertiggestellt sein **Umsetzung:** Aufhebung ZPP und Überführung in WA3

UeO und ZPP	Bemerkungen
Erhalt 0000ZPP 13 «Bahnhof Süd» 	▪ Überbaut ohne UeO ▪ Hinweis Dienstleistungszentrum Tiefbauamt DLZ: Die geforderten Schallpegeldifferenzen der ZPP wurden anhand des Emissionsmodells Stl–86+ ermittelt. Seit 2023 schreibt der Bund die Anwendung des neuen Emissionsmodells sonROAD18 vor. Die definierten Schallpegeldifferenzen können nicht 1:1 auf dieses Emissionsmodell übertragen werden. ▪ **Umsetzung:** Erhalt

Tab. 46 Umgang mit den bestehenden Planungsinstrumenten

3 Genehmigung AGR Einzonung Teilfläche PN 985 (heute 1109)

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 20
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr
U/Zeichen: LER / MIM
G/Nr. 150 05 470

Verfügung 09.0221

19. Dezember 2005

Einwohnergemeinde Wichtrach
Geringfügige Zonenplanänderung „Sagimatte" Parz. Nr. 985
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG

1. Die vom Gemeinderat von Wichtrach am 17. Oktober 2005 beschlossene geringfügige Zonenplanänderung „Sagimatte" Parz. Nr. 985 wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt.**

2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.

3. Die Gemeinde Wichtrach wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

4. Es werden keine Gebühren erhoben.

5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten geringfügigen Zonenplanänderung „Sagimatte" Parz. Nr. 985 mit normaler Post eröffnet:

   - der Gemeinde Wichtrach (2 Ex.)
   - dem Regierungsstatthalteramt von Konolfingen (1 Ex.)
   - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)

05121901.DOC

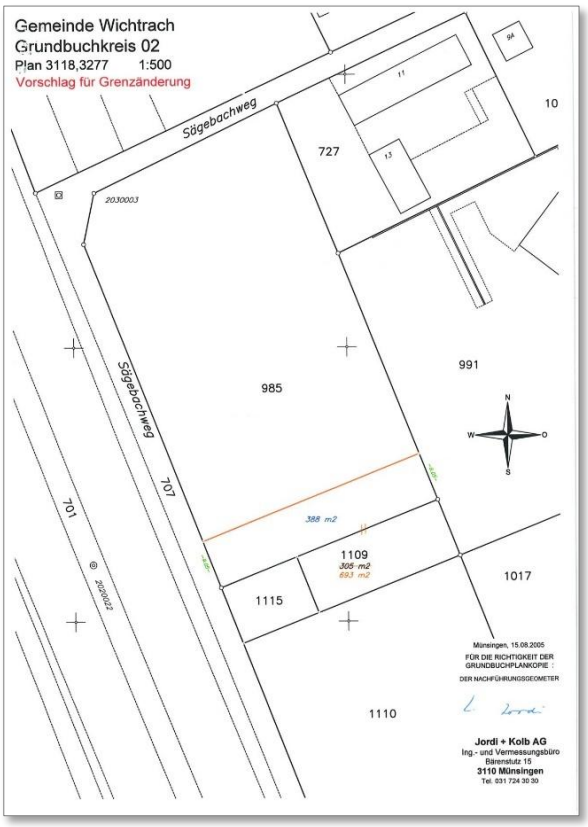
- 2 -

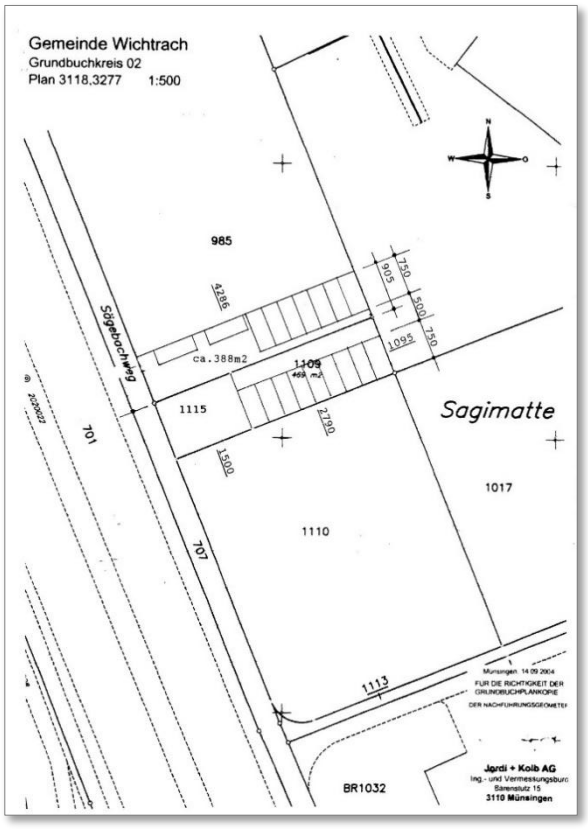
Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten geringfügigen Zonenplanänderung sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Adrian Lüthi, Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- PAN (intern)
- Kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Kant. Denkmalpflege







LEGENDE

G Gewerbezone

LWZ Landwirtschaftszone

Einzonung in G Gewerbezone

GENEHMIGUNGSVERMERKE

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG GEMÄSS ART. 122 ABS. 5 BAUV.

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 02.11.2005 IM AMTSANZEIGER VOM 28.10.2005
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ZONENPLANÄNDERUNG VOM 03.11.05 BIS 02.12.05
UND VOM _____ BIS _____

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM -
RECHTSVERWAHRUNG -
ERLEDIGTE EINSPRACHEN -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT
AM 17.10.2005

PRÄSIDENT SEKRETÄRIN

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: WICHTRACH
DEN 06.12.2005 DIE GEMEINDESCHREIBERIN

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 19. Dez. 2005

KANTON Bern

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

GEMEINDE WICHTRACH

ZONENPLAN

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DES ZONENPLANES
IM GEBIET SÄGEBACHWEG GEMÄSS ART. 122 ABS. 5 BAUV.

MASSSTAB 1 : 2000 DATUM : OKTOBER 2005

RV. :

RV. :