



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

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

GAJ / KON

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

EINSCHREIBEN

Gemeindeverwaltung Wileroltigen
Oberdorf 35A
3207 Wileroltigen

G.-Nr.: 2023.DIJ.1395

30. September 2024

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

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

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Revision der Ortsplanung stellten wir fest, dass die an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2022 beschlossene Vorlage nicht in allen Punkten genehmigungsfähig war. Aus diesem Grund wurde die Gemeinde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit Schreiben vom 22. September 2023 gestützt auf Art. 61 Abs. 3 BauG angehört. Im Anhörungsschreiben wurden Sie aufgefordert, diverse problematische Inhalte zu bereinigen und anschliessend öffentlich aufzulegen. Dieser Aufforderung sind Sie nachgekommen. Die 5. öffentliche Auflage erfolgte vom 2. April bis am 12. Mai 2024. Die bereinigten Unterlagen wurden im Anschluss am 17. Juli 2024 erneut dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

Bei der Sichtung der bereinigten Unterlagen stellen wir leider fest, dass — obwohl die genannten Inhalte grösstenteils überarbeitet wurden — die beschlossene Vorlage weiterhin nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Problematisch erweisen sich folgende Inhalte:

1. Verbindliche Waldgrenze

Mit Schreiben vom 22. September 2023 wiesen wir die Gemeinde darauf hin, dass jede Waldfeststellung zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen ist. Dabei sei in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation müsse zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

Bei der Publikation im Amtsblatt (27. März 2024) und im amtlichen Anzeiger (18. März 2024 / 5. April 2024) wurde die **Waldfeststellung nicht erwähnt**. Somit ist die Publikation der verbindlichen Waldgrenze nachzuholen. **Das Datum zur Publikation im Amtsblatt wurde in den Genehmigungsvermerken vergessen**. Für die Ergänzung der Genehmigungsvermerke gibt es drei Varianten, wobei wir die Wahl der ersten Variante empfehlen (vgl. Kap. 4.1 in diesem Schreiben):

- Der Zonenplan wird mit den überarbeiteten Genehmigungsvermerke neu ausgedruckt.
- Das AGR kann – mit Bestätigung der Gemeinde – die Daten von Amtes wegen ergänzen.
- Die Gemeinde kann die Genehmigungsvermerke auf den bestehenden physischen Exemplaren des Zonenplans mit den überarbeiteten Genehmigungsvermerken überkleben.

Ferner teilten wir der Gemeinde mit, dass die verbindliche Waldgrenze auf der Parzellengrenze 338 / 565 im Zonenplan «Baugebiet» einzutragen und in der Legende unter «Festsetzungen» als «Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» aufzuführen ist. Des Weiteren sei der Genehmigungsvermerk wie folgt anzubringen: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)».

Die verbindliche Waldgrenze ist im Zonenplan nun korrekt eingezeichnet, die Legende und der Genehmigungsvermerk wurden jedoch nicht so beschriftet, wie vom AWN gefordert. Für die Anpassung kommen ebenfalls die oben erwähnten Möglichkeiten in Frage. Wir bitten die Gemeinde um Rückmeldung, wie die genannten Genehmigungsvermerke angepasst werden sollen.

2. Festlegung Mindestdichte

Mit Schreiben vom 22. September 2023 erläuterten wird der Gemeinde, dass Art. 3 Abs. 5 (im Schreiben fälschlicherweise als Art. 5 Abs. 3 bezeichnet) des Gemeindebaureglements (GBR) im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung ungenügend sei. Im Artikel sei grundsätzlich eine Mindestdichte von 0.45 GFZo festzuhalten, von welcher mittels qualitätssichernden Verfahrens abgewichen werden kann. Ein Minimum, auf welches abgewichen werden kann, müsse aber ebenfalls im Artikel festgehalten werden. Im Rahmen der Bereinigungssitzung vom 6. Dezember 2023 wurde die Ergänzung von Art. 3 GBR mit folgendem neuen Absatz 6 diskutiert:

«Bei den im Zonenplan Baugebiet als "Bereiche mit festgelegter Mindestdichte" gilt eine GFZo von mind. 0.45. Eine Abweichung aufgrund eines qualifizierten Verfahrens ist von max. 0.2 zulässig, in dem Fall eine GFZo von mind. 0.25.»

Wir begrüßten den Vorschlag seitens Gemeinde, machten aber bezüglich der Formulierung noch einen Präzisierungsvorschlag, da die Formulierung mit der Abweichung von max. 0.2 missverständlich sein könnte. Zudem wiesen wir darauf hin, dass im Erläuterungsbericht zu begründen ist, weshalb eine solche Verringerung der GFZo möglich sein soll im Falle eines qualifizierten Verfahrens.

In der am 17. Juli 2024 zur Genehmigung eingereichten Version des Baureglements wurde Art. 3 Abs. 6 GBR wie folgt formuliert:

«Bei den im Zonenplan Baugebiet als "Bereiche mit festgelegter Mindestdichte" gilt eine GFZo von mind. 0.25.»

Gemäss Erläuterungsbericht (EB; S. 11) wurde eine Mindestdichte von 0.25 GFZo festgelegt, weil dies der Mindestdichte für Wileroltigen nach kantonalem Richtplan entspreche. Weiter wird erläutert, dass die tatsächliche ortsbildverträgliche Dichte erst im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ermittelt werde. Ferner wird auf eine Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege (KDP) verwiesen, wonach bei den meisten Parzellen bereits heute eine Mindestdichte von 0.25 GFZo möglich wäre.

Die Gemeinde Wileroltigen wird gemäss Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. Das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans schreibt für den genannten Raumtyp eine Mindestdichte von 0.45 GFZo vor. Des Weiteren liegt uns die erwähnte Einschätzung seitens KDP nicht vor. Der an der Bereinigungssitzung vom 6. Dezember 2023 für

die Ergänzung von Art. 3 GBR präsentierte Vorschlag wurde mit der KDP besprochen und sowohl vom AGR als auch von der KDP als genehmigungsfähig beurteilt. Weshalb hier nun generell von einer Mindestdichte von 0.25 GFZo ausgegangen wird, ist uns nicht bekannt.

Wie bereits mit Anhörungsschreiben vom 22. September 2023 mitgeteilt, ist in Art. 3 Abs. 6 GBR eine Mindestdichte von 0.45 GFZo festzuhalten, von welcher mittels qualitätssichernden Verfahrens abgewichen werden kann. Ein Minimum, auf welches abgewichen werden kann, muss ebenfalls im Artikel festgehalten werden. Art. 3 Abs. 6 GBR ist – wie an der Bereinigungssitzung vom 6. Dezember 2023 besprochen – anzupassen.

3. Aufhebung von Vorschriften (Art. 25 GBR)

Laut Art. 25 GBR soll das GBR von 1980 aufgehoben werden. Gemäss ÖREB und Archiv des AGR ist das GBR von Wileroltigen aber von 1992. Damit klar ist, dass die Gemeinde Wileroltigen das GBR komplett neu erlässt, ist in Art. 25 die Aufhebung des GBR von 1992 ebenfalls zu erwähnen.

4. Hinweise

4.1 Unterzeichnung der Unterlagen

Die Genehmigungsvermerke zur Auflage nach der Anhörung werden in der physischen Version der Zonenpläne «Baugebiet» und «Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren», sowie des GBR, getrennt von den übrigen Genehmigungsvermerke aufgeführt. In der digitalen Version der Genehmigungsunterlagen wurden die Genehmigungsvermerke zusammengefügt. Diese Unterscheidung hat dazu geführt, dass die Genehmigungsunterlagen nur teilweise unterzeichnet wurden. Die Zonenpläne «Baugebiet» und «Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren», sowie das GBR, sind gehörig zu unterzeichnen. In den Zonenplänen «Baugebiet» und «Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren», sowie im Richtplan «Fuss-, Wander- und Velowegnetz», ist ausserdem das Datum zur Richtigkeit der Angaben zu ergänzen.

Wir empfehlen, die Genehmigungsvermerke der physischen Version analog der digitalen Version zu gestalten. Jedenfalls müssen beide Versionen übereinstimmen.

4.2 Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird in Kap. 3.2 auf Art. 22 GBR verwiesen. Im nun vorliegenden GBR ist der Naturgefahrenartikel bereits als Art. 21 aufgeführt. Der EB sollte entsprechend angepasst und gesamthaft auf falsche Verweise überprüft werden.

5. Verfahren

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

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

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

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Noëlle Köchli
Rechtsanwältin

Beilage:

- Zonenplan «Baugebiet» (8-fach)
- Zonenplan «Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren» (8-fach)
- Baureglement (8-fach)
- «Fuss-, Wander- und Velowegnetz» (8-fach)

Kopie per E-Mail zur Kenntnis an:

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