



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

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

Mathias Steffen
+41 31 636 88 40
mathias.steffen@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Wilderswil
Gewerbeweg 1
3812 Wilderswil

G.-Nr.: 2023.DIJ.4468

17. Juni 2024

Wilderswil; Änderung Zonenplan ZÖN A Schulhaus, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. März 2023 ist bei uns die Zonenplanänderung ZÖN A «Schulhaus» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplanänderung ZÖN A «Schulhaus» 1:1'000 (beinhaltet: Zonenplanänderung und Änderung Gemeindebaureglement)
- Erläuterungsbericht (EB) inkl. Mitwirkungsbericht
- Schulanlage Wilderswil: Bericht zur Machbarkeitsstudie Oktober 2018
- Ersatzneubau Tagesschule Wilderswil Vorabzug

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 24. April 2023
- Regionalkonferenz Oberland-Ost (RKO), Stellungnahme vom 3. Mai 2023
- Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 9. Mai 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, Fachbericht Bodenschutz vom 15. Mai 2023
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis I (OIK I), Stellungnahme vom 30. Mai 2023
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis I (OIK I), Fachbericht Wasserbau vom 24. Februar 2024
- Bildungs- und Kulturdirektion (BKD), Stellungnahme vom 4. März 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben

werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Wilderswil plant aufgrund der gestiegenen Schülerinnen- und Schülerzahl das Schulareal zu vergrössern. Aufgrund der Umfahrungsstrasse kam es zum Abriss der Tagesschule an der Allmendstrasse 4. Die Fläche für den Neubau liegt bereits in der ZöN A Schulhaus und muss somit nicht eingezont werden. Durch den Neubau geht jedoch Spiel- und Sportfläche verloren, welche im Rahmen dieser Planung südlich gelegt werden soll und somit die ZöN A vergrössert wird.

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

3. Siedlungsbegrenzungslinie

Aufgrund der Siedlungsbegrenzung im nördlichen Teil der einzuzonenden Fläche, ist die Zuweisung zum Sektor A.1 nicht zulässig, da sonst Hochbauten innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie zulässig würden. (**GV**)

Wenn dieser Bereich der Neueinzonung zur Erschliessung dienen sollte (Kap. 4.3 EB), so könnte die Gemeinde einen dritten Sektor für diesen Bereich ausscheiden, in dem die Erschliessungsstrasse, jedoch keine Hochbaute, zulässig ist. (**H**) Dabei könnte zusätzlich noch der Zweck als Unterhalts- und Interventionsweg Einlaufbauwerk aufgenommen werden. (**H**)

Gemäss den Bauplänen (Abb. 12, S. 15 EB) ist direkt an die Erweiterung der ZöN das Einlaufbauwerk vorgesehen. Ist die Nutzung und Einzonung mit diesem Bauwerk verträglich?

Die Gemeinde hat aufzuzeigen, ob gegenüber diesem Einlaufbauwerk Schutzvorrichtungen oder Abstandsvorschriften vorzusehen sind, welche auch in die ZöN aufgenommen werden müssten. (**GV**)

4. Standortwahl

Die Gemeinde plant die ZöN A zu vergrössern. Bevor einer Vergrösserung einer ZöN zugestimmt werden kann, muss der Bedarf aufgezeigt werden. Beim Erlass einer ZöN muss das Verhältnismässigkeitsprinzip beachtet werden, da für diese Fläche ein Enteignungstitel dem Gemeindewesen zukommt. Hierzu gehört auch, dass aufgezeigt wird, dass auf den bestehenden ZöN-Flächen die vorgesehenen Planungen nicht praktikabel realisiert werden können. (**GV**)

Nebst dem Standort respektive der Erweiterung der Schule ist auch die Wahl des Standorts der Rasenfläche genauer zu begründen, insbesondere, wenn die Gemeinde selbst ausführt, dass sie die Möglichkeit hätte, die ZöN B zu vergrössern. (**GV**)

5. Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte sei nach Fertigstellung des Hochwasserentlastungskorridors zu revidieren. Die Gemeinde führt aus, dass bei dieser ein Teil der einzuzonenden Fläche im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung und ein Teil im Bereich der Restgefährdung bzw. ohne Gefahren liege. Eine Revision hat bis heute nicht stattgefunden, weshalb die gültige Naturgefahrenkarte anzuwenden ist. Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit ein Objektschutzgutachten erstellen zu lassen und eine sorgfältige Interessensabwägung im Erläuterungsbericht aufzuführen oder die Naturgefahrenkarte zu aktualisieren. In der aktuellen Version ist eine Einzonung einer sensiblen Nutzung im gelben Gefahrengebiet nicht genehmigungsfähig. **(GV)**

Gemäss Zonenplan Naturgefahren und Zonenplan Dorfgebiet wurde in diesem Gebiet die Bereiche «Bypass» und «Hochwasserkorridor» ausgedehnt. In beiden Bereichen gilt ein Bauverbot (Art. 11 Abs. 2 bzw. Art. 28 Abs. 3 GBR), wobei Ausnahmen mit Einverständnis des Kantons möglich sind (Art. 11 Abs. 3 bzw. Art. 28 Abs. 4 GBR). Im Fachbericht des OIK Wasserbau wurde festgehalten, dass die Ausnahme zu Art. 28 Abs. 4 GBR in Aussicht gestellt werden kann. Für den Art. 11 Abs. 3 GBR hat die Gemeinde aufzuzeigen, dass die nötige Ausnahme erteilt werden kann. **(GV)** Hierzu sind Absprachen mit dem Tiefbauamt zu treffen. **(H)**

6. Baureglement

Zu Sektor A.2 hält die Gemeinde fest, dass Beleuchtungsanlagen zulässig sein sollen. Bei Einzonungen sind grundsätzlich alle Auswirkungen der Planung zu behandeln, worunter auch diese Beleuchtung fällt. Die Gemeinde hat Äusserungen dazu im EB zu machen, wie die Beleuchtung angedacht/geplant ist. **(GV)**

Das OIK beantragt, dass in Art. 3 des Gemeindebaureglements betreffend Bereiche A1 und A2 je auf die Einhaltung der in den folgenden Plänen vorgegebenen Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzlasten verwiesen wird:

«Umfahrung Wilderswil, Ergänzung zum Projekt Strassenplan Umfahrung Wilderswil, Plan 305 E von 17.08.2012 (Index E 17.09.2018) Plan Nr. 341, Mst. 1:500, erstellt: 17.05.2019, Format 90 x 252». «Tagbautunnel, Nutzlasten, Block Nr. 1 bis Block Nr. 47» im Massstab 1 : 500 vom 21. Oktober 2019. **(H)**

Werden diese Verweise in den Vorschriften aufgenommen, so sind die massgebenden Pläne im Anhang aufzunehmen. **(H)**

7. Zonenplanänderung

Die Legende ist zu korrigieren. Unter die Genehmigungsinhalte gehört nur, was wirklich genehmigt wird. Die übrigen Zonen, welche ausserhalb des Perimeters liegen und die «Gebiete und Objekte» sind unter die Hinweise zu verschieben (als Paket unterhalb der Hinweise oder einzeln in die Hinweise). **(GV)**

Die Gemeinde hat gemäss Art. 2 Abs. 5 GBR den minimalen Abstand zur Landwirtschaftszone einzuhalten. Dies gilt bei der Erstellung des Zaunes zu beachten. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). **(GV)**

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Mathias Steffen
Raumplaner

Fachberichte

- AWA, RKOO, KDP, LANAT Bodenschutz, OIK I, OIK I Wasserbau, BKD

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Panorama

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen: AWA, RKOO, KDP, LANAT Bodenschutz, OIK I, OIK I Wasserbau, BKD, BOB
- Intern: MEI / KUS