



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

Jasmine Lüthi
+41 31 635 54 58
jasmine.luethi@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Wilderswil
Gewerbeweg 1
3812 Wilderswil

G.-Nr.: 2023.DIJ.12473

13. Dezember 2024

Wilderswil; Änderung Zonenplan Ägerti, Parzelle Nr. 87, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. November 2023 ist bei uns die Zonenplanänderung Ägerti, Parzelle Nr. 87 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1:1'000 vom 4. September 2023
- Erläuterungsbericht vom 4. September 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurskreis (OIK) I, Stellungnahme per E-Mail vom 27. November 2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 30. November 2023
- BKW Energie AG, Stellungnahme vom 8. Dezember 2023

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

2004 wurde mit einer Zonenplanänderung der Freihaltebereich «Gebiet Bypass» für die Umfahrungsstrasse Wilderswil festgesetzt. Im Rahmen der Zonenplanänderung wurden Teile der Parzelle Nr. 87 von der Gewerbezone B in die Landwirtschaftszone ausgezont. Aufgrund einer neuen Linienführung der Umfahrungsstrasse Wilderswil ist der Freihaltebereich auf der Parzelle Nr. 87 nicht mehr notwendig. Damit sich das Gewerbegebiet weiterentwickeln kann, soll deshalb der Freihaltebereich auf der Parzelle Nr. 87 aufgehoben und der im Jahr 2004 ausgezonte Bereich in die Arbeitszone A eingezont werden.

Die Bevölkerung konnte zu vorliegender Planung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 21. September 2023 bis 23. Oktober 2023 Stellung nehmen. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Zonenplanänderung Ägerti, Parzelle Nr. 87 zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Zonenplan

Unter Festlegungen werden nur die Inhalte aufgeführt, welche mit der vorliegenden Planung festgesetzt werden. Der Rest, welcher durch die Zonenplanänderung nicht festgesetzt wird, ist als Hinweis aufzuführen. **GV**

Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung ist nicht vermassst. Alle Festlegungen, welche durch die Zonenplanänderung festgesetzt werden, sind zu vermassen. **GV**

4. Erläuterungsbericht

In Kapitel 1.1 des Erläuterungsberichts wird aufgeführt, dass das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit der Stellungnahme zur Voranfrage vom 12. August 2022 dem Planungsvorhaben die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt habe. Diese Aussage ist nicht korrekt. Mit Stellungnahme vom 12. August 2022 stellte das AGR nicht die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht, sondern wies auf unterschiedliche Aspekte (Arbeitszonenbewirtschaftung, Verfahren, Umgang mit der Freihaltezone, Naturgefahren) hin, die bei der geplanten Zonenplanänderung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen einer Voranfrage wird grundsätzlich keine abschliessende Prüfung der Unterlagen vorgenommen. Die abschliessende Prüfung des Planungsvorhabens und die Beurteilung, ob die Planungsunterlagen genehmigungsfähig sind, erfolgen erst im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens. **H**

5. Weitere Hinweise und Empfehlungen

5.1 Grundstückentwässerung und Wasserversorgung

Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) weist in seinem Fachbericht vom 30. November 2023 darauf hin, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss aktuellem generellen Entwässerungsplan

(GEP) sowie dem generellen Wasserversorgungsplan (GWP) zu erschliessen sind. Falls die Erschliessung im GEP und im GWP nicht vorgesehen ist, sind die Konzepte durch die zuständigen Ingenieure und Ingenieurinnen nachzuführen. **H**

5.2 Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 87 befindet sich teilweise in der Gefahrenzone mit geringer Gefahr für Wasser und mit Restgefährdung. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Der Bauherr hat bei besonders sensiblen Bauvorhaben nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Da in der Arbeitszone A keine sensible Nutzung vorgesehen ist, ist kein Nachweis erforderlich. Das Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurskreis (OIK) I äussert sich mit Stellungnahme vom 27. November 2024 positiv zur Zonenplanänderung. **H**

5.3 Hochspannungsleitung

Im Süden der geplanten Einzonung befindet sich die 220/132 Kilovolt-Hochspannungsleitung. Die BKW Energie AG verweist mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2023 auf Art. 38 Leitungsverordnung (LeV) und auf die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Die BKW Energie AG weist insbesondere darauf hin, dass es sich bei der in Art. 38 LeV erwähnten Kontrollstelle im vorliegenden Fall um das Eidgenössische Starkstrominspektorat ESTI handelt. Zudem weist sie darauf hin, dass für eine Abklärung bezüglich der NISV entscheidend ist, wann die betroffene Parzelle als Bauzone eingezont wurde. **H**

6. 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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 Regierungsstatthalteramt 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

Raumplanerin

Fachberichte

- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurskreis (OIK) I, Stellungnahme per E-Mail vom 27. November 2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 30. November 2023
- BKW Energie AG, Stellungnahme vom 8. Dezember 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Panorama AG; info@panorama-ag.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen