



Änderung Überbauungsordnung Hölzler

Überbauungsvorschriften, Stand öffentliche Auflage

Änderungen in ~~Rot durchstrichen~~ (Streichungen) und Blau (Ergänzungen)

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:1000

Erläuterungsbericht

Impressum

Gemeinde: Wyssachen
Auftraggeber: Fritz Walther
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.11.2023	Änderung Überbauungsvorschriften
2.0	07.02.2025	Änderung Überbauungsvorschriften, Stand öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck	1
	Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung	1
	Art. 3 Verhältnis zum Baureglement	1
	Art. 4 Intensivlandwirtschaftszone	1
2	Bebauung / Aussenraum	1
	Art. 5 Baubereich Halle für die Geflügelhaltung	1
	Art. 5a Baubereich Bestand und Weiterentwicklung.....	2
	Art. 5b Bereiche Freilandhaltung und übrige Landwirtschaftsfläche	2
	Art. 5c Umweltverträglichkeitsprüfung	2
	Art. 6 Höhenlage der Geflügelhalle	2
	Art. 7 Freilaufgehege / Bepflanzung.....	3
3	Erschliessung	3
	Art. 8 Zufahrt/ Wegfahrt/ Wartebereich	3
4	Inkrafttreten	3
	Art. 9 Genehmigung	3
	Genehmigungsvermerke 2007	4
	Genehmigungsvermerke	5

1 Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich, Zweck	<p>Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck</p> <p>1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan (Anhang 2) durch eine strichlierte Umrandung gekennzeichnet.</p> <p>2 Die Überbauungsordnung soll den Wiederaufbau der Geflügelhaltung ermöglichen, sodass die neue Halle mit Begrünung gut in die bestehende Hofgruppe und die umgebende Landschaft integriert wird.</p> <p><u>3 Die Überbauungsordnung bezweckt ein geordnetes Wachstum des Betriebes unter Berücksichtigung der Integration in die umgebende Landschaft.</u></p>
Bestandteile der Überbauungs- ordnung	<p>Art. 2 Bestandteile der Überbauungsordnung</p> <p>1 Die Überbauungsordnung umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überbauungsplan, Massstab 1:1000, mit Legende – die vorliegenden Überbauungsvorschriften <p>2 Für den Gemeinderat gilt bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Richtlinie der Kurzbericht<u>Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)</u>.</p>
Verhältnis zum Baureglement	<p>Art. 3 Verhältnis zum Baureglement</p> <p>1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement der Gemeinde Wyssachen. <u>Für die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).</u> insbesondere die darin enthaltenen Bestimmungen zur Landwirtschaftszone.</p>
Intensivlandwirtschaft szone	<p>Art. 4 Intensivlandwirtschaftszone</p> <p>1 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung wird hiermit eine Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG festgelegt.</p>

2 Bebauung / Aussenraum

Baubereich Halle für die Geflügelhaltung	<p>Art. 5 Baubereich Halle für die Geflügelhaltung</p> <p>1 Innerhalb des im Überbauungsplan markierten Baubereiches „<u>Halle Geflügelhaltung</u>“ darf eine Halle für maximal 12'000 Geflügelplätze erstellt werden als Ersatz für die abgebrannte Halle. Vorbehalten bleibt die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung.</p> <p><u>2 Die neue Geflügelhaltung ergänzt die bestehenden Wohnnutzungen und Tierhaltungen in den Haupt- und Nebengebäuden innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung.</u></p> <p>2 Die neue Geflügelhaltung ergänzt die bestehende Nutzung innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung, welche zurzeit umfasst</p> <ul style="list-style-type: none"> — Im Hauptgebäude: <ul style="list-style-type: none"> • 2 Wohnungen sowie Altersteil bestehend • Stallteil für 20 Kühe — In den Nebengebäuden: <ul style="list-style-type: none"> • Fahrzeugunterstände, Werkstatt
---	--

~~• Kleintierhaltung u.a. 15 Schafe~~

~~3 Weitere Nutzungen als die in Art. 5¹ und 2² erwähnten sind innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung nicht zugelassen. Die bestehenden Nutzungen nach Art. 5² können maximal um 1/3 ausgeweitet werden.~~

Baubereich
Weiterentwicklung

Art. 5a Baubereich Bestand und Weiterentwicklung

1 Der Baubereich „Bestand und Weiterentwicklung“ bezweckt ein geordnetes Wachstum des Landwirtschaftsbetriebes. Innerhalb des Baubereiches „Bestand und Weiterentwicklung“ können Bauten und Anlagen, vorbehaltlich der Bestimmungen des nachfolgenden Abs. 2, gemäss den Bestimmungen der Landwirtschaftszone erstellt werden.

2 Die Bauten und Anlagen haben sich baulich dem Hauptgebäude Nr. 69 unterzuordnen. Eine Gebäudelänge von 60 m sowie eine Fassadenhöhe traufseitig von 8 m darf nicht überschritten werden. Für Hochsilos gilt eine maximale Höhe von 20 m. Die Hochsilos sind im Sinne des Konzentrationsprinzips räumlich den Gebäuden zuzuordnen.

3 Bei der Erstellung von Bauten, Anlagen sowie befestigten Flächen (wenn möglich mit sicherfähigen Mergelbelag) ist auf einen schonenden und häuslicheren Umgang mit dem Boden zu achten.

Bereiche
Freilandhaltung und
übrige Fläche

Art. 5b Bereiche Freilandhaltung und übrige Landwirtschaftsfläche

1 Der Bereich Freilandhaltung dient dem Auslauf der Tiere und ist von Bauten freizuhalten.

2 Innerhalb des Bereiches übrige Landwirtschaftsfläche gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Umweltverträglichkeit
sprüfung

Art. 5c Umweltverträglichkeitsprüfung

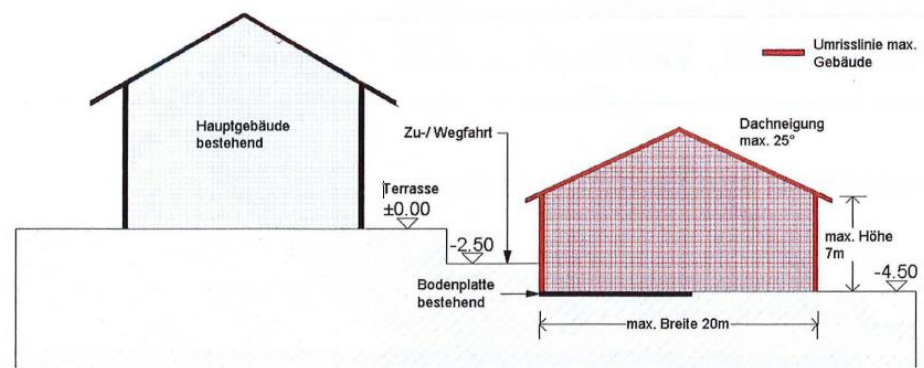
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen, sofern innerhalb des Wirkungsbereiches eine Tierbestandsgrenze von 125 Grossvieheinheiten (GVE) überschritten wird.

Höhenlage der
Geflügelhalle

Art. 6 Höhenlage der Geflügelhalle

1 Die im nachfolgenden Querschnitt skizzierte Halle für die Geflügelhaltung muss zwingend auf der bestehenden Bodenplatte der abgebrannten Geflügelhalle fussen.

2 Die nachfolgend festgehaltene Umrisslinie darf ausschliesslich durch Dachaufbauten wie Lüftungskamine und ähnliche Aufbauten überschritten werden.



Freilaufgehege /
Bepflanzung

Art. 7 Freilaufgehege / Bepflanzung

1 Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der neuen Halle muss auch das Freilaufgehege mit 4'000 m² Fläche bezugsbereit sein mit der im Überbauungsplan markierten Bepflanzung. (Lage ungefähr)

3 Erschliessung

Zufahrt/ Wegfahrt/
Wartebereich

Art. 8 Zufahrt/ Wegfahrt/ Wartebereich

1 Die Zufahrt und Wegfahrt hat wie bisher im Einbahnsystem (wie im Überbauungsplan markiert) zu erfolgen.

2 Die Fahrzeuge haben wie bisher zum Ent- und Beladen nordwestlich der neuen Halle zu halten. Der Wartebereich ist im Überbauungsplan markiert.

[3 Neue Bauten und Anlagen sowie befestigte Flächen \(z.B. Vorplätze\) haben auf das bestehende Einbahnsystem \(wie im Überbauungsplan markiert\) Rücksicht zu nehmen.](#)

4 Inkrafttreten

Genehmigung

Art. 9 Genehmigung

1 Die Überbauungsordnung Hölzler tritt zusammen mit der Zonenplanänderung zur Intensivlandwirtschaftszone nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2 Änderungen an der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.](#)

Genehmigungsvermerke 2007

Vorprüfung		vom	17.7.2007
Publikation	im Amtsanzeiger	vom	2.8.2007
	im Amtsblatt	vom	2.8.2007
Öffentliche Auflage / Mitwirkung		vom	2.8.2007 bis 31.8.2007
Einspracheverhandlung		am	–
Erledigte Einsprachen			–
Unerledigte Einsprachen			–
Rechtsverwahrungen			–

Beschlossen durch den Gemeinderat Wyssachen am 30.8.2007

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Wyssachen am 18.10.2007

Namens der Einwohnergemeinde Wyssachen

Der Präsident



Der Sekretär

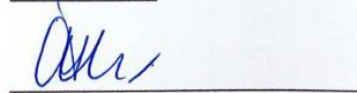


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Wyssachen

den 15. Nov. 2007


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

mit Beschluss

vom 27. NOV. 2007



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 16.02.2024 bis 18.03.2024

Kantonale Vorprüfung vom 25.10.2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen (Anzahl)

Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Wyssachen, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Änderung Überbauungsordnung Hölzler

Überbauungsplan 1:1000, Stand öffentliche Auflage

Weitere Unterlagen:

Änderung Überbauungsvorschriften

Erläuterungsbericht

Impressum

Gemeinde: Wyssachen
Auftraggeber: Fritz Walther
Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	05.02.2025	Überbauungsplan

Hötzler, Wyssachen 1:1000

Legende

Festlegungen

⋯ Änderungssperimeter

⋯ Wirkungsbereich Überbauungsordnung
Intensivlandwirtschaftszone Art. 16a RPG

■ Baubereich Halle Geflügelhaltung

■ Bereich Freilandhaltung

■ Baubereich Bestand und Weiterentwicklung

■ Bereich übrige Landwirtschaftsfläche

— Firstrichtung

▷▷ Zufahrt / Wegfahrt

▶▶ Wartebereich An-/ Auslieferung

● Bepflanzung (Birnbäum, Ahorn)

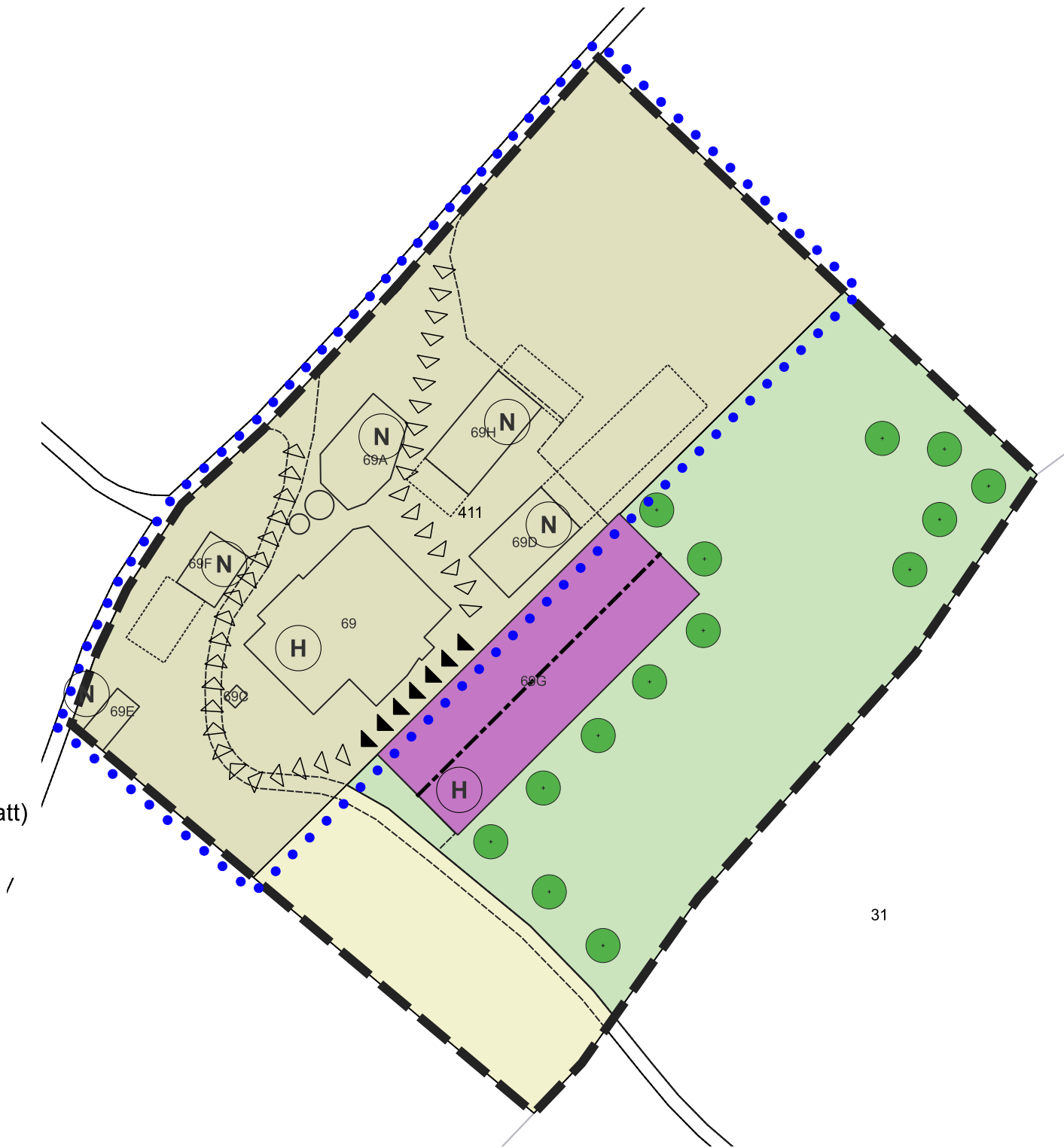
Hinweise

(H) Hauptgebäude bestehend (Wohnen/Stall)

(N) Nebengebäude bestehend (Fahrzeuge/Werkstatt)

⋯ Geplante Erweiterungen (Stand: Juni 2023)

Nr.	E-Koord	N-Koord
1	2628233.881	1213974.444
2	2628203.823	1213976.725



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 16.02.2024 bis 18.03.2024
Kantonale Vorprüfung vom 25.10.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wyssachen, den Die Gemeindeschreiberin:
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Änderung Überbauungsordnung Hölzer

Erläuterungsbericht, Stand öffentliche Auflage



Februar 2025

Impressum

Gemeinde: Wyssachen
Auftraggeber: Fritz Walther
Autor: georegio ag, Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Swisstopo

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.11.2023	Erläuterungsbericht
2.0	08.04.2024	Erläuterungsbericht, Stand Vorprüfung
3.0	07.02.2025	Erläuterungsbericht, Stand öffentliche Auflage

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Überbauungsordnung (UeO) Hölzer vom 27.11.2007 liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes Wyssachen. Sie ist ein Teil der Parzelle Nr. 411 und umfasst insgesamt 16'224 m². Das Gebiet wird als Intensivlandwirtschaftszone genutzt und besteht aus Haupt- und Nebengebäuden mit Nutzungen fürs Wohnen, Stall, Werkstatt, Unterstände, Kleintierhaltung usw.

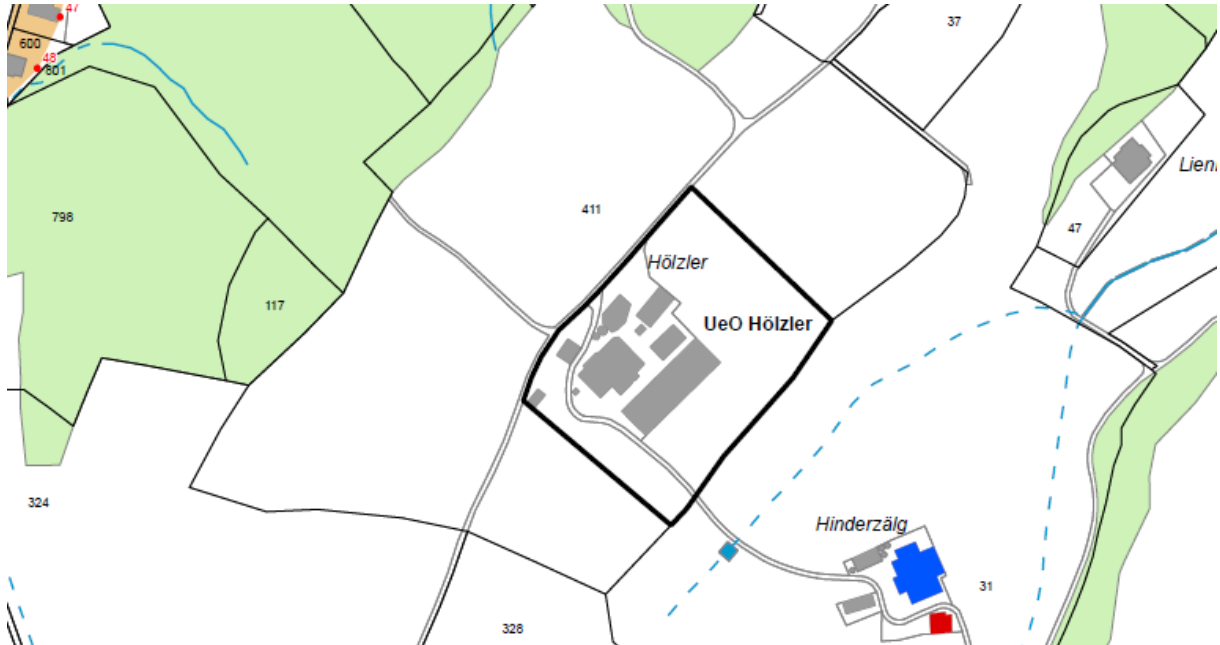


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Die Grundeigentümer planen eine Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebs. Vorgesehen ist ein neuer Stall als Verlängerung des bestehenden Stalls (Gebäude Nr. 69d) inkl. eines überdeckten Mistladeplatzes. Zudem sollen die betrieblichen Möglichkeiten mit einem überdeckten Mistplatz sowie einem neuen Holzschnitzellager optimiert werden können.

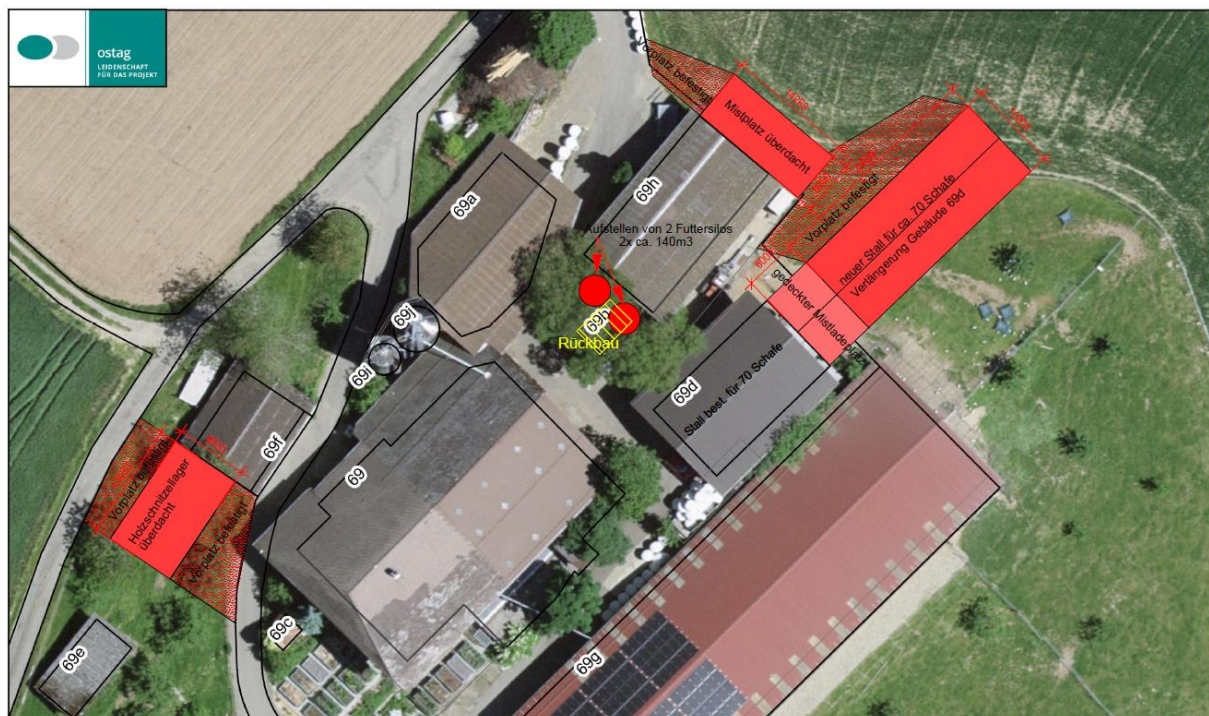


Abb. 2 Ausschnitt geplante Bauvorhaben

Die Unterlagen zum geplanten Stall wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage eingereicht. Gemäss Fachbericht des Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT) vom 13.03.2023 handelt sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe. Da es sich um eine Intensivlandwirtschaftszone handelt, können Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, gestützt auf Art. 16a Abs. 3 RPG als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird. Da es sich um eine Intensivlandwirtschaftszone handelt, gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Hölzler.

Die Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 03.04.2023 hielt fest, dass die geplanten Bauvorhaben die massgebenden Bestimmungen der Überbauungsordnung sprengen. Die Vorhaben gehen jedoch nicht über den Rahmen der Landwirtschaftszone hinaus, womit nur die Überbauungsordnung aktuell die geplanten Projekte einschränkt. Für die Realisierung der vorgesehenen Vorhaben wird eine Änderung der baurechtlichen Grundlagen in einem Planungsverfahren notwendig.

2 Vorgehen

Entsprechend soll vorgängig zur Eingabe des Baugesuches die Überbauungsordnung angepasst werden. Die Überbauungsordnung aus dem Jahr 2007 schränkt eine Weiterentwicklung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs ein. Mit dem vorliegenden Planungsverfahren soll diese an die heutigen Bedürfnisse und im Sinne von flexibleren Weiterentwicklungsmöglichkeiten im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 kantonales Baugesetz (BauG) angepasst werden.

3 Änderung Überbauungsordnung Hölzler

Die Änderung der Überbauungsordnung schafft die Voraussetzung, die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Weiterführung des Betriebs zu schaffen. Das Grundkonzept der Änderung sieht vor, dass mittels eines neuen Bereichs im Überbauungsplan mehr Spielraum für Erweiterungen und Neubauten geschaffen wird. Dieser Spielraum ist mit der heutigen Überbauungsordnung praktisch nicht vorhanden. Damit wird gewährleistet, dass sich der Betrieb gemäss den Bestimmungen der Landwirtschaftszone weiterentwickeln kann.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst Baubereiche (Halle Geflügelhaltung, Bestand und Weiterentwicklung), den Bereich Freihaltung sowie den Bereich übrige Landwirtschaftsfläche. Der Bereich übrige Landwirtschaftsfläche entspricht der Landwirtschaftszone und enthält keine zusätzlichen Regelungen, welche von denjenigen der Landwirtschaftszone abweichen. Aufgrund dessen wird der Bereich übrige Landwirtschaftszone nicht explizit in der vorliegenden Überbauungsordnung geregelt. In der Überbauungsordnung ist der Bereich Freilandhaltung sowie der Bereich Bestand und Weiterentwicklung spezifisch geregelt.

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die baulichen Möglichkeiten grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu.

An der Überbauungsordnung werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Thema	Aktuelle Bestimmung	Angepasste Bestimmung
Wirkungsbereich, Zweck	Die Überbauungsordnung bezweckt hauptsächlich den Wiederaufbau der Geflügelhaltung.	Art. 1: Die UeO stammt aus dem Jahr 2007. Seitdem haben sich die Bedürfnisse nach einer geordneten Weiterentwicklung entwickelt, um weiterhin einen zeitgerechten Landwirtschaftsbetrieb führen zu können. Der Zweck wurde entsprechend dieser Erkenntnis angepasst.
Baubereich Halle für die	Die Bestimmung zum Baubereich Halle diente dem	Art. 5: Eine Beschreibung des Bestandes mit konkreten

Geflügelhaltung	Ersatz für die abgebrannte Halle. Im Artikel ist zudem die damals bestehende Nutzung innerhalb der UeO auf die Tieranzahl genau festgelegt. Weitere Nutzungen und eine Erweiterung um mehr als 1/3 sind nicht zugelassen.	Tierzahlen wird nicht als zielführend erachtet. Damit wird die Grundeigentümerschaft unnötig stark eingeschränkt. Im Sinne einer zeitgerechten und zukunftsgerichteten Weiterentwicklungsmöglichkeit wird die Regelung zu den maximalen weiteren Nutzungen gestrichen. Der Beschrieb zum Bestand (bestehende Wohnnutzungen und Tierhaltungen in den Haupt- und Nebengebäuden) bleiben in den Vorschriften verankert. Die mögliche Weiterentwicklung wird in den neuen Art. 5a und 5b (siehe nachfolgend) geregelt. Dabei wird auch festgehalten, dass der Bestand der Tiere nicht völlig offengelassen werden kann (Art. 5c).
Baubereich Bestand und Weiterentwicklung	Der Baubereich Bestand und Weiterentwicklung nicht Bestandteil der aktuellen Überbauungsordnung.	Art. 5a: Der Baubereich Bestand und Weiterentwicklung umfasst die bestehenden Bauten inkl. einer zusätzlichen Fläche für neue Bauvorhaben. Im Vergleich zu fixen Baukörper-Bereichen kann damit in der Setzung grundsätzlich flexibel geplant werden. Der Baubereich Bestand und Weiterentwicklung stellt dabei sicher, dass sich die Bauten dem Hauptgebäude Nr. 69 baulich unterordnen und entsprechend kompakt an den Bestand angegliedert werden. Befestigte Flächen wie Vorplätze sind unter dem Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen und wenn möglich mit sicherfähigen Belägen (z.B. Mergelbelag). Hinweisend sind die Umrisslinien der geplanten Bauvorhaben als punktierte Linien im UeO-Plan («Geplante Erweiterungen (Stand: Juni 2023)») dargestellt. Damit wird aufgezeigt, dass nicht der gesamte Baubereich überbaut wird. Zudem müssen die reglementarischen Abstände (z.B. Strassenabstand) gemäss Baureglement berücksichtigt werden. Die Wohnnutzungen und andere bestehende Nutzungen sind innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO weiterhin möglich. Die zwei Wohnungen und ein Alstersteil sind ausserdem durch die bestehende Besitzstandsgarantie sichergestellt.
Bereich Freilandhaltung und übrige Landwirtschaftsfläche	Der Bereich Freilandhaltung und übrige Landwirtschaftsfläche wird in der aktuellen Überbauungsordnung in den Vorschriften nicht geregelt.	Art. 5b: Mit dem Bereich der Freilandhaltung wird in den Vorschriften konkretisiert, dass diese Fläche dem Auslauf der Tiere dient und von Bauten freizuhalten ist. In der UeO von 2007 wird dies nur über die Legende im UeO-Plan klargestellt. Der Freilaufbereich wird voraussichtlich mit den geplanten Vorhaben leicht angepasst, soll aber gestützt auf die Tierschutzgesetzgebung weiterhin 4'000 m ² betragen. Im Zusammenhang mit der Anpassung können auch die Bäume gemäss Überbauungsordnung im östlichen Bereich gepflanzt werden. Für die Bereiche innerhalb des UeO-Wirkungsbereiches, welche weder zum Baubereich Weiterentwicklung noch zum Bereich Freilandhaltung gehören, gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Dies war in der UeO von 2007 ebenfalls nicht konkret geregelt.

Umweltverträglichkeitsprüfung	Spezifische Regelung des Zeitpunkts der Durchführung einer allfälligen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nur bezogen auf die Halle Geflügelhaltung.	Art. 5c: In diesem Artikel wird festgelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt werden muss, sofern zusammen mit dem Bestand eine Tierbestandsgrenze von 125 Grossvieheinheiten (GVE) überschritten wird (UVPV, Anlagetyp Nr. 80.4). Die UVP ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und nicht im vorliegenden Überbauungsplanverfahren durchzuführen. Dies weil ein Umweltverträglichkeitsbericht für ein Vorhaben erst auf der Grundlage eines konkreten Projekts erstellt werden kann. Dies wurde entsprechend mit dem AGR abgeklärt.
Erschliessung bauliche Weiterentwicklung	Die Zufahrt, Wegfahrt und Wartebereiche für die baulichen Weiterentwicklungen im Baubereich Bestand und Weiterentwicklung sind in der aktuellen Überbauungsordnung nicht im Detail ausgeführt.	Art. 8 Abs. 3 In den Vorschriften wird mit diesem Absatz zusätzliche Bestimmungen von befestigten Flächen für Fahrzeuge zur Erschliessung der baulichen Weiterentwicklungen festgelegt. Das Wegsystem so anzulegen, dass das Einbahnsystem als zentrales Erschliessungselement nicht beeinträchtigt wird.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Planbeständigkeit

Im Rahmen der im Januar 2022 genehmigten Ortsplanungsrevision erfuhr die UeO keine materiellen Änderungen. Entsprechend wird die Planbeständigkeit nicht tangiert. Dies wird durch den Hinweis in der kantonalen Stellungnahme vom 03.04.2023, dass für die Realisierung der vorgesehenen Vorhaben eine Änderung der baurechtlichen Grundlagen in einem Planungsverfahren notwendig ist, verdeutlicht.

4.2 Haushälterischer Umgang mit den baulichen Weiterentwicklungen

Der bauliche Bestand innerhalb der Überbauungsordnung umfasst derzeit ein Hauptgebäude, fünf Nebengebäude (Stallungen etc.) sowie eine Halle für die Geflügelhaltung. Im Überbauungsplan ist der Baubereich für Bestand und Weiterentwicklung dargestellt. Darin sind die künftigen baulichen Weiterentwicklungen gemäss den UeO-Vorschriften möglich. Innerhalb dieses Baubereichs sind die Flächen, auf denen die geplanten Erweiterungen entstehen sollen, hinweisend dargestellt. Diese hinweisend dargestellten Flächen sind für die baulichen Weiterentwicklungen nicht verbindlich einzuhalten. Abweichungen durch allfällige Anpassungen im konkreten Bauvorhaben sind gestattet. Damit kann eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung des Bauvorhabens angestrebt werden und entspricht dem heutigen Projekt-Kennntnisstand.



Abb. 3 Ausschnitt UeO Plan mit punktierten Erweiterungsflächen (links) und Ausschnitt geplante Bauvorhaben in Rot (rechts).

Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden

Neue Bauten und Anlagen dürfen theoretisch im gesamten Bereich „Bestand und Weiterentwicklung“ erstellt werden, wie dies auch in der Landwirtschaftszone möglich ist. Dies dient der oben genannten Flexibilität in der späteren konkreten Projektplanung. Dem Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird mit den folgenden Punkten trotz der möglichen Flexibilität Rechnung getragen:

- Aus betrieblichen Gründen machen neue Bauten und Anlagen nur unmittelbar angrenzend an den bestehenden Hof Sinn. Das landwirtschaftliche Konzentrationsprinzip wird damit gewahrt.
- Alternative Standorte wurden geprüft und stellten sich als ungeeignet heraus.
- In den UeO-Vorschriften (Art. 5a Abs. 2) ist zudem geregelt, dass sich zukünftige Bauten und Anlagen dem baulichen Bestand unterzuordnen hat bzw. eine Gebäudelänge von 60 m und eine Fassadenhöhe traufseitig von 8 m nicht überschritten werden darf.
- Weiter ist in den UeO-Vorschriften (Art. 5a Abs. 3) geregelt, dass bei den befestigten Flächen auf einen schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten ist (bspw. mit sickerfähigen Mergelbelag o.ä.).
- Die Hochsilos sind den Gebäuden zuzuordnen (Art. 5a Abs. 2), d.h. sie dürfen nicht frei in der Landschaft erstellt werden.

Somit ist ein schonender Umgang mit dem Boden und eine möglichst minimale Beanspruchung von Kulturland / Fruchtfolgeflächen sichergestellt.

4.3 Kulturland / Fruchtfolgeflächen

Die Baubereiche A und B der UeO befinden sich gemäss Datensatz des Inventars Fruchtfolgeflächen (FFF) innerhalb von FFF. Betroffen wären inkl. Vorplätze rund 380 m². Auf dem Luftbild lässt sich jedoch erkennen, dass diese Bereiche zum grössten Teil innerhalb des Hofbereichs zu liegen kommen. Im Rahmen der Stellungnahme des AGR vom 03.04.2023 wird bestätigt, dass die angrenzenden FFF nicht betroffen sind. Da es sich gemäss Beurteilung des LANAT um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dürfen FFF basierend auf einer ganzheitlichen Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen gemäss Art. 11b Abs. 1 und 3 BauV beansprucht werden. Das Baugesetz verlangt gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b ausserdem, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die geplanten Erweiterungen, insbesondere die Stallverlängerung und der Mist- und Mistladeplatz, müssen aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Anlagen realisiert

werden. Die räumliche Konzentration von Bauten und Anlagen der gleichen oder davon abhängigen Nutzungen erleichtert die Bewirtschaftung der Tierhaltung an diesem Standort erheblich. Neue Stallbauten angrenzend an bestehende Stallbauten zu errichten sowie die dafür notwendigen Mistplätze dafür festzulegen ist im Fall UeO Hölzer daher ausschliesslich mit der Beanspruchung von FFF zweckmässig.

Ein alternativer Standort für die geplanten Stallbauten westlich der bestehenden Nebengebäude ist aufgrund der einzuhaltenden Strassen- und Gebäudeabstände sowie der geringen verfügbaren bebaubaren Flächen ausgeschlossen. Ein überdachter Mistplatz nordöstlich des Gebäudes Nr. 69A oder nordwestlich des Gebäudes Nr. 69H würde die Zufahrt blockieren und verhindert die Erschliessung der UeO im Einbahnsystem von Norden. Gleiches gilt für eine alternative Positionierung des überdachten Holzschnitzzellagers. Eine Platzierung der geplanten Stallbaute oder des überdachten Mistplatzes nördlich der Geflügelhalle würde den gesetzlich vorgeschriebenen Freilaufbereich für die Tiere deutlich reduzieren. Südlich des Hauptgebäudes oder der Geflügelhalle sind Bauten und Anlagen zur Tierhaltung (Schafstall) aufgrund der Erschliessungssituation und dem Bedürfnis einer effizienten Bewirtschaftung nicht zweckmässig.

Optimale Nutzung

Das Baugesetz verlangt weiter, dass die beanspruchten Kulturflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden. Dies umfasst, dass Vorhaben auf beanspruchten Kulturflächen zu einer geordneten Besiedlung beitragen und eine haushälterische Bodennutzung unterstützen. Mit der Positionierung der vorgesehenen Baubereiche, die unmittelbar an die bestehenden Bauten angrenzen, wird eine flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen mit einer dem Raumtyp entsprechend guten Erschliessung sichergestellt. Eine Positionierung des Baubereichs für die geplante Stallbaute, die nicht direkt an die bestehende Gebäude Nr. 69D angrenzt, würde der betrieblichen Effizienz und den Zielen der Raumplanung entgegenstehen und sind in ihrer Umsetzung daher nicht erstrebenswert. Daher kann eine hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 5 BauV und eine kompakte Anordnung an den baulichen Bestand erreicht werden. Mit Art. 5a Abs. 3 der Überbauungsvorschriften wird der schonende und haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt.

Kompensationsfreiheit

Insgesamt werden für die geplanten Erweiterungen ungefähr 360 m^2 FFF beansprucht. Die FFF im Wirkungsbereich dürfen gemäss Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG und unter Vorbehalt des obigen Standortnachweis und Nachweis der optimalen Nutzung für geplante Erweiterungen kompensationsfrei in Anspruch genommen werden, da auf den FFF eine in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Baute oder Anlage realisiert wird.

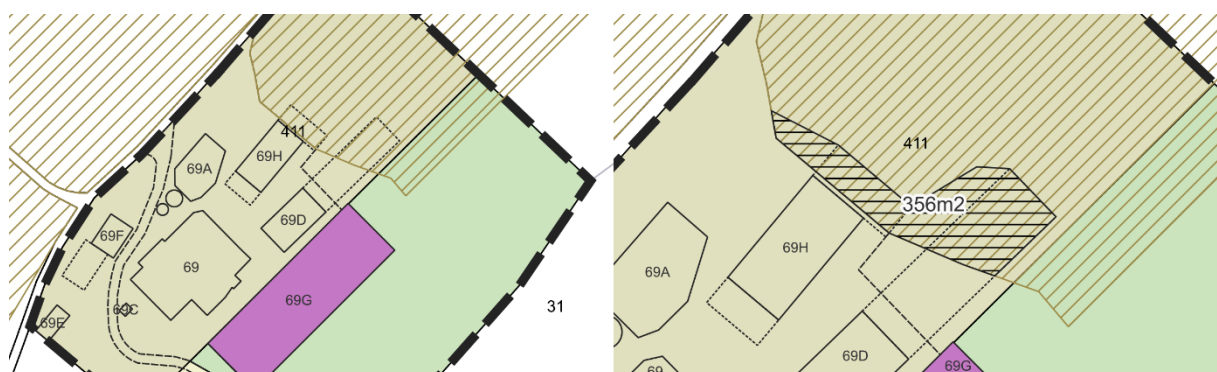


Abb. 4 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen aufgrund geplanter baulicher Weiterentwicklungen

4.4 Hochsilos

Die geplanten Hochsilos sind in der vorgesehenen Höhe von 20.0 m zwingend notwendig, um die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Optimierung der Produktionsprozesse sicherzustellen. Die Lagerkapazität (ca. 140.0 m³) der Hochsilos ist ausreichend bemessen, um Futtermittel für die maximale Gesamtkapazität des Betriebs zu speichern. Der Positionierung der Hochsilos, zentral zwischen den Stallbauten und eingebettet in die bestehende Bebauung, trägt zur optimalen Zugänglichkeit zu den Hochsilos, zur effizienten Futtermittelverteilung an die verschiedenen Stallbauten und zur Kompaktheit der Überbauung insgesamt bei.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom Oktober 2024 wurde eine Visualisierung der Hochsilos gefordert. In Koordination mit der Bauherrschaft werden die nachfolgend beschriebenen Massnahmen für einen möglichst schonenden Umgang mit Orts- und Landschaftsbild umgesetzt. In Absprache mit dem AGR werden zudem in diesem Kapitel sowie im Kapitel 4.6 konkretere Ausführungen zum Landschaftsbild dargelegt, um auch ohne Visualisierung den Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild aufzuzeigen.

In Absprache mit der Bauherrschaft wurde die maximal mögliche Höhe der Silos von 25 m (Stand Vorprüfung) auf 20 m (jetziger Stand) reduziert. Mit Art. 5a Abs. 3 der Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass sich die Hochsilos räumlich und entsprechend im Sinne des raumplanerischen Konzentrationsprinzips den Gebäuden zuordnen müssen. Sie können entsprechend nicht frei in der Fläche und in grosser Distanz zu den bestehenden Bauten erstellt werden. Dies entspricht auch dem betrieblichen Sinn.

Mit einer Höhe von max. 20.0 m wird auf die landschaftliche Situation Rücksicht genommen. Die landwirtschaftlich geprägte Umgebung präsentiert sich bereits mit bestehenden Silos in ähnlichen Höhen bei den Betrieben in der Nachbarschaft. Zusätzlich liegt die Situation vor, dass sich der Betrieb in einer leichten landschaftlichen Mulde (nach Südosten abfallendes Gelände) befindet, womit sich die Einsehbarkeit von Silos in der Landschaft stark reduziert wird (vgl. Abb. 5).

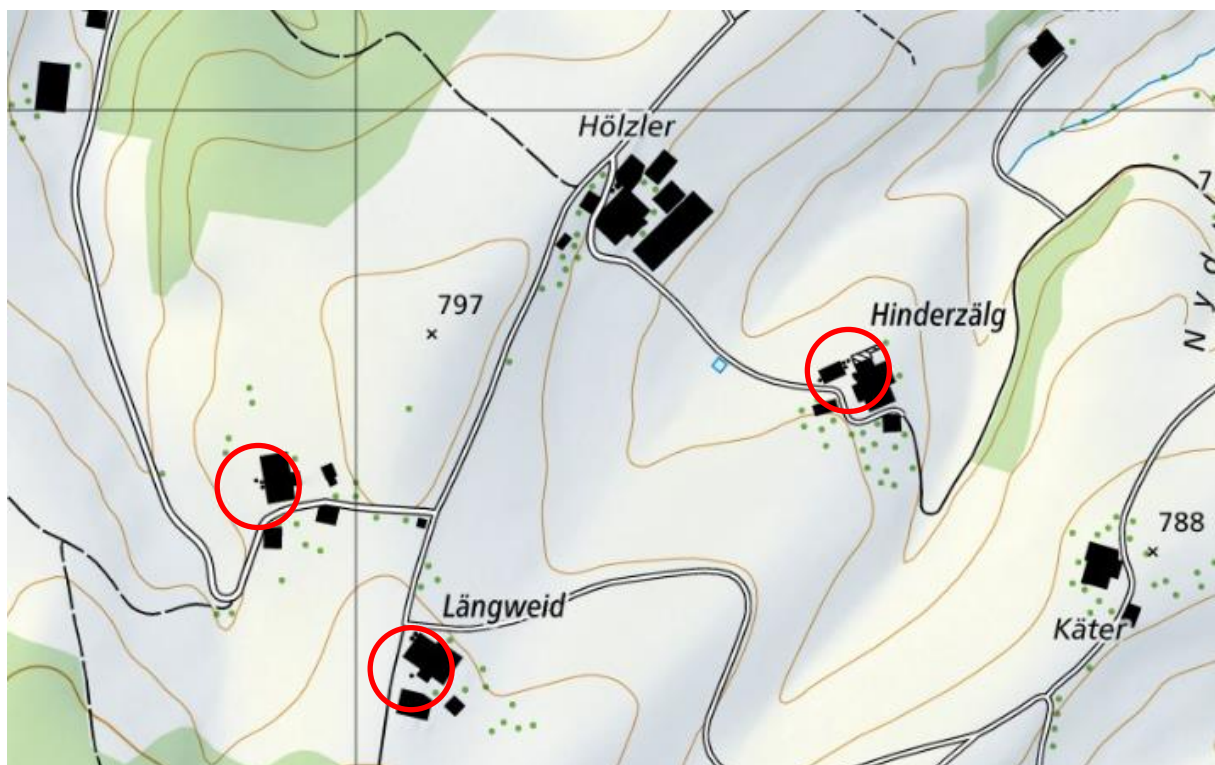


Abb. 5 Nachbarschaftsbetriebe mit Silos (rote Kreise)

4.5 Abstände

Der Abstand zur nordwestlichen Strasse kann mit 3.60 m ab Fahrbahnrand zum Baubereich C eingehalten werden. Innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO werden keine Grenzabstände festgelegt und die Gebäudeabstände können, unter Voraussetzung der Einhaltung der Brandschutzbestimmungen, frei gewählt werden.

4.6 Landschaftsschutz

Der Betrieb befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld mit vielen Einzelhöfen und in der Nähe der Weilerzone Heimige. Das Gelände fällt innerhalb des UeO-Wirkungsbereiches von Nordwesten gegen Südosten ab. Damit die Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes realisiert werden kann, dürfen die Neubauten eine Fassadenhöhe traufseitig von 8 m sowie eine Gebäudelänge von 60 m nicht überschreiten. Dies entspricht den gängigen maximalen Dimensionen von Stallbauten. Eine Ausnahme bilden Hochsilos, welche aus betrieblichen Gründen mit einer Höhe von max. 20.0 m erstellt werden können. Die Kriterien für die Gebietsausscheidung für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 80b BauG sind bereits in einem früheren Zeitpunkt berücksichtigt und eingehalten worden.

Die geplanten Bauten und Anlagen werden an bestehende Strukturen angepasst. Die neuen Stallnutzungen sind als Verlängerung der bestehenden Stallnutzungen zu betrachten. Die Silos sind im Kern der bestehenden Baustrukturen verortet, womit eine kompakte und flächenschonende Anordnung sichergestellt wird. Das südöstlich abfallende Terrain verhindert zusätzlich die Sichtbarkeit der Silobauten und minimiert die visuelle Wahrnehmung von Höhenunterschieden zwischen den Silos und den bestehenden Bauten und Anlagen. Das geplante Vorhaben fügt sich unauffällig in die bereits landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein, die im näheren Umkreis und landwirtschaftlichem Umfeld auch diverse Hochsilos aufweist.

4.7 Geruchsemissionen

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst derzeit ein Hauptgebäude mit Stallabteil, das der Unterbringung von 20 Kühen dient, vier Nebengebäuden für die Kleintierhaltung (u.a. 15 Schafe) und einer Geflügelhalle. Die Halle für die Geflügelzucht ist für maximal 12'000 Geflügelplätze ausgelegt. Die geplante Stallbaute dient der zusätzlichen Unterbringung von ungefähr 70 Schafen. Die übrigen geplanten Bauten und Anlagen sind nicht für die Tierhaltung vorgesehen, sondern dienen anderen betrieblichen Zwecken (Mistplätze, Holzschnitzellager, Futtersilos).

Aufgrund der Einbettung der UeO in die Landwirtschaftszone fallen die Geruchsemissionen, die aufgrund des Tierbestandes innerhalb der UeO entstehen, für die Wohn- und Mischzone nicht merklich aus. Die zwingenden Abstände von 100.0 und 143.0 m zur Misch- und Wohnzone können auch mit den geplanten Erweiterungen eingehalten werden. Eine Weilerzone liegt rund 400.0 m nordwestlich der UeO und die Kern- und Wohnzone von Wyssachen liegen über 600.0 m östlich der UeO. Auch der Abstand von 72.0 m gegenüber der Landwirtschaftszone wird eingehalten, das nächste landwirtschaftliche Wohnhaus befindet sich in über 140 m Luftdistanz.

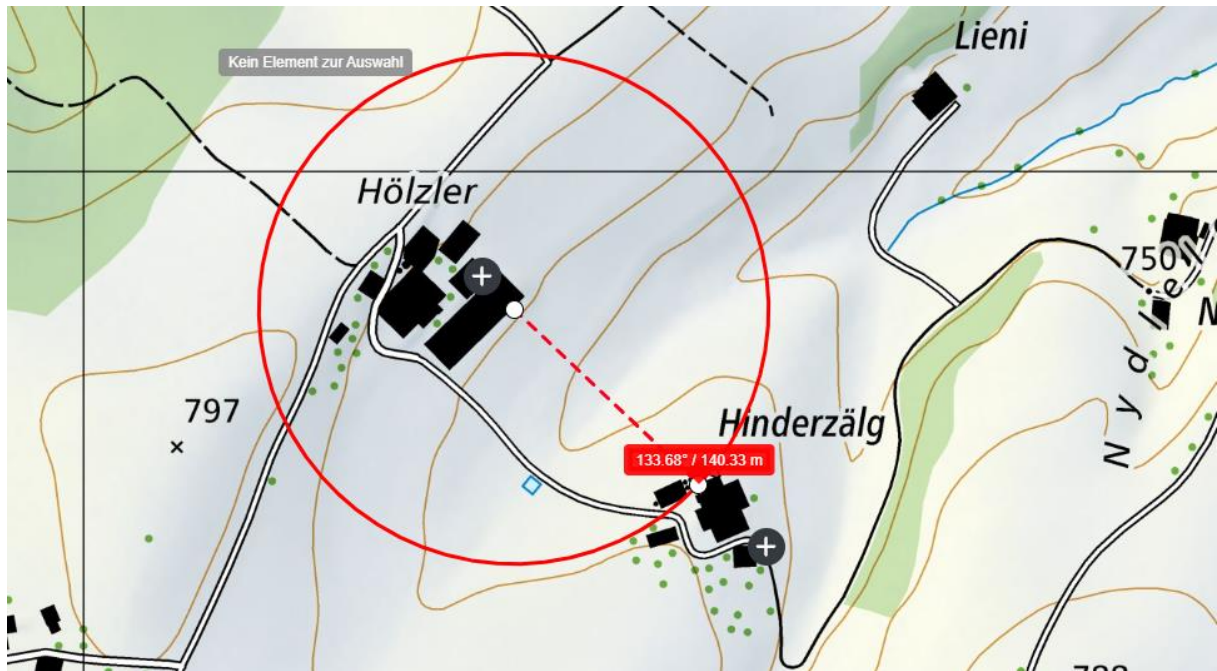


Abb. 6 Luftdistanz zum nächsten landwirtschaftlichen Wohnhaus

4.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit den baulichen Erweiterungen im Rahmen der Überbauungsordnung steigt auch der Tierbestand auf dem Hof. Eine Tierbestandsgrenze von über 125 Grossvieheinheiten (GVE) führt zu erheblichen Auswirkungen des Betriebsgeschehens auf die umliegende Umwelt und die Biodiversität. Sofern mit der baulichen Weiterentwicklung die Tierbestandsgrenze von 125 GVE überschritten wird, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen (UVPV, Nr. Anlagetyp 80.4).

4.9 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themenbereiche sind im Falle der UeO Hölzer nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Archäologie
- Ortsbild und Denkmalpflege

5 Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung Hölzer erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung.

5.1 Startgespräch

Ein Startgespräch mit dem AGR war nicht notwendig, da mit der kantonalen Stellungnahme vom 03.04.2023 zum Baugesuch die wichtigsten Rahmenbedingungen klar sind.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16.02.2024 bis 18.03.2024 statt. Es gingen keine Mitwirkungsbeiträge ein.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht ging am 25.10.2024 ein. Die genannten Vorbehalte wurden für die öffentliche Auflage bereinigt. Dies betraf insbesondere:

- Ausmass der Anpassungen auf Geruchsemissionen und Landschaftsbild aufzeigen
 - Vgl. Kap. 4.6 und 4.7 des vorliegenden Erläuterungsberichtes
- Rechtfertigung Höhe und Standorte der Silos
 - Vgl. Kap. 4.4 des vorliegenden Erläuterungsberichtes
- Obergrenze der GVE festlegen, ab welcher eine UVP-Pflicht gilt. Diese Pflicht ist in der übergeordneten Bundesgesetzgebung geregelt.
 - Vgl. Überbauungsvorschriften Art. 5c
- Ausführungen zum Standortnachweis und der optimalen Nutzung im Zusammenhang mit der Beanspruchung von FFF.
 - Vgl. Kap. 4.3 des vorliegenden Erläuterungsberichtes.
- Im Überbauungsplan sind die Änderungen klar zu kennzeichnen.
 - Vgl. Überbauungsplan

5.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

folgt

5.5 Genehmigung

folgt



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

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

Maria Hopf
+41 31 635 49 52
maria.hopf@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Wyssachen
Postfach 18
Gemeindehaus 118
4954 Wyssachen

G.-Nr.: 2024.DIJ.8779

25. Oktober 2024

Wyssachen; Änderung Überbauungsordnung Hölzler, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. April 2024 ist bei uns die Änderung UeO Hölzler mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften (UeV)
- Überbauungsplan (UeP), 1:1000
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 21. Mai 2024
- (2) LANAT, Fachstelle Boden, Bericht vom 17. Juni 2024

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- (3) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) IV, Wasserbau, E-Mail vom 8. Mai 2024
- (4) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) IV, E-Mail vom 29. Mai 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 Überbauungsordnung (UeO) Hölzler vom 27.11.2007 liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes Wyssachen und wurde als Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) ausgeschieden. Sie ist Teil der Parzelle Nr. 411 und umfasst insgesamt 16'224 m². Die UeO besteht aus Haupt- und Nebengebäuden mit Nutzungen fürs Wohnen, Stall, Werkstatt, Unterstände, Kleintierhaltung usw. Die Grundeigentümer planen eine Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebs. Vorgesehen ist ein neuer Stall als Verlängerung des bestehenden Stalls (Gebäude Nr. 69d). Zudem sollen die betrieblichen Möglichkeiten mit einem überdeckten Mistplatz, zwei Hochsilos sowie einem neuen Holzschnitzellager optimiert werden können.

Die Planung wurde im Voraus vorbesprochen und die Unterlagen korrekt erarbeitet. Noch fehlen einige formelle Angaben zum Vorhaben wie Angaben zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sowie Angaben und Visualisierungen zum Vorhaben in der ILWZ.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Überbauungsordnung Hölzler zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Vorbehalte zur Anpassung der UeO

Bei der vorliegenden Anpassung der UeO ist hauptsächlich auf die veränderten Umstände einzugehen, was wird angepasst und welche Auswirkungen hat dies? Vorliegend werden neue Stallnutzungen und Silos (bis 25m) geplant. Ausführungen zu Geruchsemission oder das Landschaftsbild fehlen oder sind sehr generell. Dies gilt es im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 80 ff. BauG nachzuholen und allenfalls mittels Vorschriften in den Überbauungsvorschriften zu regeln. (**GV**)

Zudem ist im Erläuterungsbericht darzulegen (Variantenstudium), weshalb diese Hochsilos von 25m am besten geeignet sind. Mittels Visualisierung ist die Einbettung in die Umgebung zu aufzuzeigen. (**GV**)

Gemäss den Bestimmungen zur ILWZ (siehe AHOP ILWZ, AGR 2022) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für Anlagen für die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere durchzuführen, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten übersteigt (Art. 4 Abs. 1 Anhang 1 KUVPV). Eine Grossvieheinheit GVE entspricht dem Futtermittelverzehr und dem Anfall von Mist und Gülle einer Kuh (=1 GVE). Aufgrund von Umrechnungsfaktoren lassen sich die verschiedenen Arten von Nutztieren in GVE ausdrücken (Quelle: BFS). Vorliegend wird bewusst darauf verzichtet, eine bestimmte Anzahl festzulegen (zurzeit Hühner und Schafe, Stall bestehend 70, Stall neu 70), resp. der Artikel dazu gestrichen. Es muss zumindest festgehalten werden, dass die Anzahl von 125 Grossvieheinheiten nicht übersteigt. (**GV**)

4. Beanspruchung Fruchtfolgefläche (FFF)

Für die Verlängerung des bestehenden Stalls (Gebäude Nr. 69d) und den überdeckten Mistladeplatz inkl. Zufahrt werden rund 380m² FFF definitiv beansprucht. Die Aussage im Erläuterungsbericht, Seite 4, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe grundsätzlich FFF beanspruchen darf, ist nicht korrekt. Bei allen Beanspruchungen, sei es eine Einzonung oder eine andere bodenverändernde Nutzung (Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone), ist in jedem Fall in einem ersten Schritt ein Standortnachweis zu erbringen (Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen gemäss Art. 11b Abs. 1 und 3 BauV), die optimale Nutzung gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Diese Kriterien sind für die Beanspruchung von FFF im Erläuterungsbericht darzulegen. Ebenfalls ist die Kompensationspflicht resp. Kompensationsfreiheit zwar vorliegen gegeben, aber noch nicht richtig begründet. Dies gilt es nachzuholen. **(GV)**

Weiter ist im Erläuterungsbericht auf einem Plan die FFF-Flächen auszuweisen und genau anzugeben, wie viel Fläche in m² beansprucht werden (räumlich und quantitativ). **(GV)**

5. Überbauungsvorschriften

Allgemein	Die Terminologie zwischen Vorschriften und den Festlegungen im Überbauungsplan muss übereinstimmen. Dies gilt es zu berichtigen. (GV)
Art. 5, Abs. 2	Weshalb wird der Abs. 2 gestrichen? Damit fällt auch das Wohnen weg. Dies ist zumindest im Erläuterungsbericht zu begründen. (GV) Ebenfalls kann der Bestand der Tiere nicht völlig offengelassen werden, respektive ersatzlos gestrichen werden (vgl. Bestimmungen zur ILWZ). Eine Angabe dazu ist wie in Kapitel 3 beschrieben, zu machen. (GV)
Art. 5a	Der Artikel beschreibt die mögliche Weiterentwicklung des Baubereichs. Der Bereich erstreckt sich idealerweise nicht über die ganze UeO, sondern ist mit Baubereichen festzulegen, damit das Konzentrationsprinzip der ILWZ berücksichtigt ist. Die Baubereiche sind zwar ausgeschieden, jedoch nur unter Hinweise aufgeführt. Es wird empfohlen, diese Bereiche unter Festlegungen (analog Halle Geflügelhaltung und gemäss den Aussagen im Erläuterungsbericht) darzustellen. (E)
Art. 5b	Weshalb ist der Bereich übrige Landwirtschaftsfläche überhaupt in der UeO? Allenfalls ist dieser aus dem UeO-Perimeter zu entlassen, da dieser der Landwirtschaftszone entspricht und keine weitere Regelung beinhaltet. Der Umgang damit ist zumindest im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzustellen. (H)

6. Überbauungsplan

Die Änderungen gegenüber der bestehenden Fassung sind analog den Überbauungsvorschriften (in blau) darzustellen, da die vorliegende UeO nicht neu erlassen, sondern angepasst werden soll. **(GV)**

Die Bereiche zur geplanten Erweiterung sind unter Festlegung aufzuführen, ansonsten sind sie entgegen den Aussagen im Erläuterungsbericht (S. 2) nicht verbindlich festgelegt. **(GV)**

7. Weitere Themen, Hinweise, Empfehlungen

Das AWA weist in seinem Fachbericht (1) darauf hin, was bei der Entwässerung und Wasserversorgung zu beachten ist.

Das OIKIV Wasserbau weist in seinem E-Mail (3) darauf hin, dass nach Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) versickern zu lassen ist. Ein Anschluss an den Vorfluter wird nur über ein zwischengeschaltetes Retentionsystem bewilligt. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben.

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).

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments

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 Ver-

arbeitung 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

Maria Hopf

25.10.2024 13:12

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte (1) – (4)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro georegio

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen (1) – (4)
- AGR intern: JOM
- AGR intern: WEM
- AGR intern: RIB



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Maria Hopf
Nydegasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 274692 21. Mai 2024
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2024.DIJ.8779

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Wyssachen
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Wyssachen, 4954 Wyssachen
Standort	Hölzler
Parzellen Nr.	411
Koordinaten	2 628 232 / 1 213 961
Vorhaben	Vorprüfung: Änderung Überbauungsordnung Hölzler
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich üB
Ansprechperson	Grundstücksentwässerung Moser Stefan +41 31 636 47 29

Weitere Beurteilungsgrundlagen

- Keine

1. **Beurteilung des Vorhabens**

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

2. **Gebühren**

Es werden keine Gebühren verrechnet.

AWA Amt für Wasser und Abfall
Siedlungswasserwirtschaft
Grundstücksentwässerung



Digital unterschrieben
von Rathgeb Andreas
EJOPZN
Datum: 2024.05.21
13:18:07 +02'00'

Co-Fachbereichsleiter



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern
Amt für Landwirtschaft und Natur

Fachstelle Boden
Rütti 5, 3052 Zollikofen
www.be.ch/bodenschutz

Christiane Vögeli Albisser
031 633 39 91
christiane.voegeli@be.ch

Amt für Landwirtschaft und Natur, Rütti 5, 3052 Zollikofen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Maria Hopf
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. LANAT-GEKO 267055
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2024.DIJ.8779

17. Juni 2024

Fachbericht Bodenschutz

Gemeinde	Wyssachen
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Wyssachen, Gemeindehaus 118, 2954
Standort	Hölzler
Parzellen Nrn.	411
Koordinaten	2'628'185 / 1'213'921
Vorhaben	Vorprüfung: Änderung Überbauungsordnung Hölzler
Eingereichte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Vorprüfungsdossier (digitale Daten)

Weitere Beurteilungsgrundlagen	Keine
---------------------------------------	-------

1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Es bestehen seitens Bodenschutz keine spezifischen Einwände gegen die Änderung der Überbauungsordnung.
- 1.3. Allgemein als kritisch zu betrachten ist die Absatzkombination in Art. 5a. Der Artikel beschreibt die mögliche Weiterentwicklung des Baubereichs. Darin ist in Abs. 3 – ganz im Sinne des Bodenschutzes – der haushälterische Umgang mit Boden aufgeführt. Gleichzeitig ist jedoch in Abs. 2 die Fassadenhöhe terminiert. Folglich wird mit dieser Kombination entweder die weitere bauliche Weiterentwicklung ab einem gewissen Punkt wirklich gehemmt oder es ist vorhersehbar, dass einer der beiden Absätze bei baulichen Erweiterungen nicht beachtet bzw. gestrichen wird.

2. Hinweise

Es wird auf folgende Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zudem zu beachten sind:

- 2.1. Schweizerischer Bundesrat (Hrsg.) 2020: Bodenstrategie Schweiz für einen nachhaltigen Umgang mit dem Boden. Umwelt-Info: 69 S.

3. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur
Fachstelle Boden**



Digital signiert von Voegeli
Christiane MF7ZLQ
SN: C=CH; O=Admin;
OU=Waiese Sallen; CN=Voegeli
Christiane MF7ZLQ

**Christiane Vögeli Albisser
Fachspezialistin Bodenschutz**

From: Aschinger Roman, BVD-TBA-OIKIV <roman.aschinger@be.ch>
To: Hopf Maria, DIJ-AGR-OR <maria.hopf@be.ch>
Subject: AW: 2024.DIJ.88779
Date: 08.05.2024 10:19:30 (+0200)

Guten Tag Frau Hopf

Besten Dank für die Rückmeldung. Von Seiten OIK IV Wasserbau wird auf das Erstellen eines Fachbericht verzichtet, da keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum geplant sind.

Hinweis: Nach Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) ist nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) versickern zu lassen. Ein Anschluss an den Vorfluter wird nur über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem bewilligt. Zudem muss nachgewiesen werden, dass die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben.

Freundliche Grüsse

Roman Aschinger, Höherer Sachbearbeiter Wasserbau
[+41 31 636 85 12](tel:+41316368512) (direkt), roman.aschinger@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV
Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf
[+41 31 635 53 00](tel:+41316355300) (Zentrale), www.be.ch/tba

Von: Hopf Maria, DIJ-AGR-OR <maria.hopf@be.ch>
Gesendet: Mittwoch, 8. Mai 2024 10:05
An: Aschinger Roman, BVD-TBA-OIKIV <roman.aschinger@be.ch>
Betreff: AW: 2024.DIJ.88779

Guten Tag Herr Aschinger

Das ist korrekt, im UeO-Perimeter befindet sich kein Gewässer. Ich habe jedoch gesehen, dass angrenzend an die UeO entspringt das Vorbergbächli entspringt (vgl. Bemerkung Mtiberichtsformular). Da es sich vorliegend um einen Intensivlandwirtschaftszone handelt, wollte ich es dennoch euch zukommen lassen, falls für das Gewässer irgendwelche Punkte zu beachten sind.

Freundliche Grüsse

Maria Hopf

Maria Hopf, Planerin
[+41 31 635 49 52](tel:+41316354952) (direkt), maria.hopf@be.ch
Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abt. Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13, 3011 Bern
[+41 31 633 73 20](tel:+41316337320), www.be.ch/agr

Abwesend: freitags

Von: Aschinger Roman, BVD-TBA-OIKIV < roman.aschinger@be.ch >
Gesendet: Mittwoch, 8. Mai 2024 09:55
An: Hopf Maria, DIJ-AGR-OR < maria.hopf@be.ch >
Betreff: 2024.DIJ.88779

Guten Tag Frau Hopf

Ich habe soeben die Vorprüfung der Änderung der UeO Hölzler in Wyssachen angeschaut und konnte nicht feststellen inwiefern der Wasserbau von der UeO betroffen ist (es befindet sich weder ein Gewässer noch eine Gefahrenzone im Perimeter).

Beste Grüsse

Roman Aschinger , Höherer Sachbearbeiter Wasserbau
[+41 31 636 85 12](tel:+41316368512) (direkt), roman.aschinger@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV
Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf
[+41 31 635 53 00](tel:+41316355300) (Zentrale), www.be.ch/tba

Hopf Maria, DIJ-AGR-OR

Von: Lustenberger Barbara, BVD-TBA-OIKIV
Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2024 11:18
An: Hopf Maria, DIJ-AGR-OR
Betreff: Wyszachen; Änderung Überbauungsordnung Hölzler, Vor prüfung

Guten Tag Frau Hopf

Ich habe von Seite WW keine Bemerkungen zu diesem Vorhaben.

Velowege und IVS sind nicht betroffen.

Freundliche Grüsse
Barbara Lustenberger

Barbara Lustenberger, wissenschaftliche Mitarbeit
[tel:+4131 636 59 66](tel:+41316365966) (direkt), barbara.lustenberger@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV
Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf
[tel:+4131 635 53 00](tel:+41316355300) (Zentrale), www.be.ch/tba

Anwesenheit: Montag und Freitag ganzer Tag, Dienstag und Mittwoch Vormittag

Der Newsletter *TBA update* informiert regelmässig über aktuelle Themen aus dem Tiefbauamt - kurz und bündig. Einfach abonnieren unter www.bve.be.ch/TBA_update