



Einwohnergemeinde Wohlen

**Aktualisierung baurechtliche Grundordnung**

→ Aktualisierung des Baureglements

→ Festlegung Gewässerräume

→ Überarbeitung Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete

**Erläuterungsbericht**



**3. ÖFFENTLICHE AUFLAGE NACH ANHÖRUNG**

→ 4. März 2025 / Version 1.9

Aufträge / 623 / 623\_Ber\_240722\_Erlaeuterungsbericht\_Version\_1-9.docx / 05.03.2025 / fi / cs / ka

Die Änderungen nach Anhörung (nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV) sind violett umrandet dargestellt.

### **Bearbeitung**

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Aktualisierung des Baureglements</b> .....	<b>8</b>
2.1 Nutzungszonen .....	8
2.2 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) .....	8
2.3 Mass der Nutzung .....	9
2.4 Baugestaltung .....	12
2.5 Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie .....	12
2.6 Landschaft.....	13
2.7 Energie.....	14
2.8 Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete .....	14
2.9 Freihaltegebiete .....	18
2.10 Bauinventar .....	18
2.11 Preisgünstiger Wohnungsbau .....	18
2.12 Weitere Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....	19
2.13 Reklame .....	19
2.14 Fuss- und Wanderwege .....	19
<b>3 Änderungen des Zonenplans</b> .....	<b>21</b>
<b>4 Festlegung der Gewässerräume</b> .....	<b>22</b>
4.1 Vorhaben.....	22
4.2 Gesamtschau Gewässernetz .....	23
4.3 Festlegung und Berechnung der Gewässerräume .....	25
4.4 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung .....	29
<b>5 Planerlassverfahren</b> .....	<b>31</b>
5.1 Ablauf.....	31
5.2 Mitwirkung .....	32
5.3 Vorprüfung .....	32
5.4 Auflage .....	32
5.5 Beschluss.....	33
5.6 Anhörung.....	33

## Anhang

- Gegenüberstellung altes und neues Baureglement vom 13.01.2020
- Mitwirkungsbericht vom 28.08.2018
- 2. Mitwirkungsbericht vom 04.08.2020
- Vorprüfungsbericht vom 21.04.2021 mit Überarbeitungsprotokoll vom 27.01.2022
- Auswertung der Anhörung vom 12. Juni 2024 mit Überarbeitungsprotokoll
- Begründungen zu den kantonalen Genehmigungsvorbehalten vom 12. Juni 2024 bezüglich Änderung des Baureglements nach BMBV und Festlegung der Gewässerräume nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022: Sammeleinsprache bezüglich angepasster Gewässerräume (eingedolte Gewässer in LWZ) im Zonenplan Ey-matt und Weihermatt Innerberg-Säriswil (Einsprache vom 16. Mai 2023)
- Begründungen zu den kantonalen Genehmigungsvorbehalten vom 12. Juni 2024 bezüglich Änderung des Baureglements nach BMBV und Festlegung der Gewässerräume nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022: Baureglement Art. 571 «Fuss- und Wanderwege»

## **Vorwort**

Raumplanungsbericht  
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

## 1 Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG 1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang der Planungsinstrumente jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung periodisch einer Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

Mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) angepasst. Zudem führt die Anwendungspraxis des heutigen Baureglements zu einer Überarbeitung der Gestaltungsbestimmungen. Zusammen mit einer generellen Abstimmung auf die aktuellen Musterformulierungen des Kantons zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen hat sich die Gemeinde zu einer Neufassung des Baureglements auf der Basis des kantonalen Musterbaureglements entschieden.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

Im Rahmen der laufenden Überarbeitung der Bauinventare durch die kantonale Denkmalpflege wurden auch die Abgrenzungen der Baugruppen in den Gemeinden überprüft und teilweise angepasst. Die Gemeinden müssen nun ihrerseits die in der Ortsplanung festgelegten Ortsbildschutzbiete überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Die Schwerpunktthemen der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung sind:

- die Darstellung des Baureglements auf der Grundlage der Systematik des kantonalen Musterbaureglements;
- die Einführung der harmonisierten Begriffe und Messweisen im Bauwesen;
- der Verzicht auf die Nutzungsziffern (Ausnützungsziffer, Arbeitsanteil);
- die Regelung der Dachgestaltung inkl. der Dachaufbauten;
- die Einführung eines Gestaltungsspielraums mit entsprechender Qualitätssicherung;
- die Überarbeitung der Ortsbildschutzgebiete auf der Grundlage der geänderten Baugruppen gemäss Bauinventar;
- die Einführung der sogenannten Inventarlösung für die schützens- und erhaltenswerten Gebäude;
- der Verzicht auf die Freihaltegebiete;
- die Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan.

Die Themen Energie, Landschaft und Siedlungsökologie werden in separaten Verfahren erarbeitet und sind nicht Bestandteil dieser Aktualisierung des Baureglements und der Zonenpläne. Die früheren Bestimmungen zu diesen Themen werden deshalb grösstenteils beibehalten. Die entsprechenden Inhalte werden von der Beschlussfassung ausgenommen und unterliegen somit nicht der Planbeständigkeit.

## **2 Aktualisierung des Baureglements**

### **2.1 Nutzungszonen**

Die bewährten Bestimmungen bezüglich der Zonenvorschriften und der besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen) werden materiell nicht geändert. Insbesondere werden die Bestimmungen zur Gartencenterzone (Art. 231), zur Bestandeszone Wyssenstei (Art. 232), zur Bestandeszone Kappelenring (Art. 233), zur Erhaltungszone Hofenmühle (Art. 234), zur Mischzone Landwirtschaft (Art. 235) und zu den Zonen mit Planungspflicht (Art. 312 bis 316) unverändert – soweit keine Anpassung und Präzisierungen bezüglich BMBV notwendig sind – beibehalten. Dies gilt auch für die ZöN B, D, F, G, H, N und P. Für diese Inhalte des Baureglements gilt die Planbeständigkeit nicht (Hinweis: die ZöN A / ZöN A1 wurde im Jahr 2021 geändert). Die bewährten Bestimmungen zu den Nutzungszonen in Art. 211 und 241 werden ebenfalls übernommen und wo notwendig präzisiert und den heutigen Anforderungen angepasst. Die Bestimmungen der Weilerzone werden an die aktuellen Vorgaben des Kantons angepasst.

### **2.2 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV)**

Die Darstellung des Baureglements erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Musterbaureglements des Kantons Bern. Dabei wird auch die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in der Gemeinde Wohlen umgesetzt. Neu richten sich die Bestimmungen zu den Messweisen nach einer gesamtschweizerischen Normierung und sind grösstenteils in der kantonalen BMBV abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet. Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie eine zeitgemässe Konstruktion der Steil- und Flachdächer.

#### **Exkurs BMBV**

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen,

Abstände, Nutzungskoeffizienten, etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrats. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis Ende 2023 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrats ergänzen die BMBV materiell.

### 2.3 Mass der Nutzung

vorspringende  
Gebäudeteile

Als «vorspringende Gebäudeteile» können nur offene Gebäudeteile geltend gemacht werden, welche die Masse nach Art. 212 Abs. 2 Lit. e nicht überschreiten. Alle geschlossenen, auskragende Gebäudeteile wie z.B. Erker sind wie alle rückspringenden Gebäudeteile massgebend und bei den Abständen und Gebäudelängen zu berücksichtigen.

Nutzungsziffern

Die maximalen Nutzungsziffern in den 1-, 2- und 3-geschossigen Wohn-, Dorf- und Mischzonen werden ersatzlos gestrichen. Die baupolizeilichen Masse sind in diesen Zonen durch die Grenzabstände, Gebäudelänge und Fassadenhöhe bereits genügend definiert, um eine adäquate Körnung und Abstände der Bauten sowie ausreichenden Aussenräume sicherzustellen.

In der Mischzone wird zudem auf die Festlegung eines Arbeitsanteils verzichtet, um eine hohe Nutzungsflexibilität zu ermöglichen sowie Leerstände und «Murks»-Lösungen zu vermeiden.

Höhe der Bauten

An Stelle für die zu ersetzende Gebäudehöhe wird aus der BMBV die Messweise «Fassadenhöhe» gewählt, da sie der heutigen Messweise am ähnlichsten ist. Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Mess-

weise berücksichtigt nicht nur die neue Messweise am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains, sondern auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Dächer. Die maximal zulässigen Fassadenhöhen traufseitig werden daher in den Wohn-, Dorf- und Mischzonen um 0.50 m und in den Arbeitszonen um 1.0 m erhöht.

Die Kniewandhöhe (neu Kniestockhöhe) wird auf Grund der neuen Messweise sowie zugunsten einer besseren Nutzung der Dachräume von 1.20 m auf 1.50 m erhöht.

Eine Abgrabung des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die nicht an die Fassadenhöhe angerechnet wird, ist neu nur noch auf einer Fassadenseite zulässig.

Höhen ZPP 4 «Hausmatte»

Auch im Wirkungsbereich der ZPP 4 «Hausmatte» wurde für die Höhenmessweise die «Fassadenhöhe» gewählt und umgerechnet.

Im Bereich A bezog sich die bisherige Höhenmessweise auf das OK des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses (bisher Erdgeschoss). Für die Anpassung an die BMBV wurde der tiefste Punkt der Fassadenlinie vom Geometer bestimmt und die Höhendifferenz zur Höhenkote (m ü.M.) des zulässigen höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss der rechtsgültigen Überbauungsordnung berechnet. Aus dieser Berechnung wurde die zulässige Fassadenhöhe für den Bereich A bestimmt. Die Höhenkote (m ü.M.) des zulässigen höchsten Punkts der Dachkonstruktion in der Überbauungsordnung wird auch mit der Anpassung der ZPP-Bestimmungen im Baureglement nicht verändert.

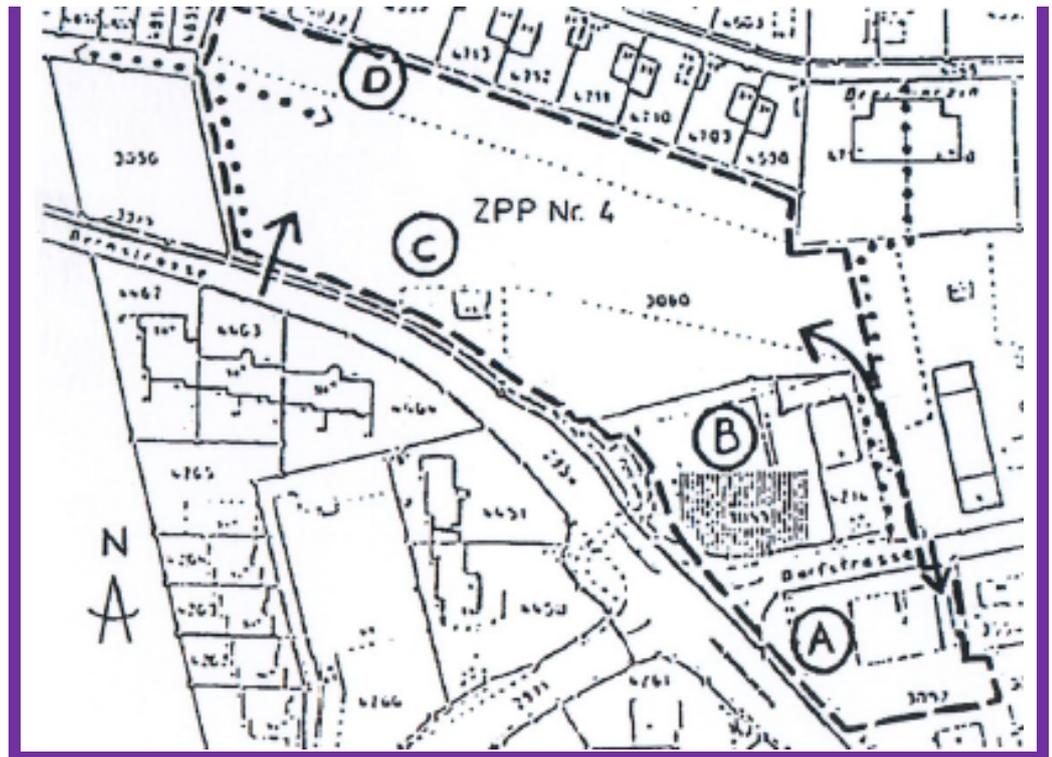


Abb. 1: Prinzipskizze mit Lage der Bereiche in Erläuterungen zur ZPP 4 «Hausmatte» von 2016 (Gemeinde Wohlen)

## ZöN

Bei den Zonen für öffentliche Nutzungen werden nachfolgende materielle Änderungen vorgenommen:

- ZöN A: Die Oberstufen-Schulanlage Hinterkappelen ist sanierungsbedürftig. Für dieses Vorhaben braucht es eine Änderung der ZöN A im entsprechenden Bereich. Deshalb erhält die ZöN A bei der Oberstufen-Schulanlage Hinterkappelen im entsprechenden Zonenplan die Bezeichnung A2 und im Baureglement werden die neuen Bestimmungen aufgenommen. Es wird die Devestition eines Teils des Areals in Erwägung gezogen.
- ZöN C: Bisher fehlte ein maximales baupolizeiliches Mass für die Höhe. Für Bauten und Anlagen wird die maximale Fassadenhöhe festgelegt. Die maximale Anzahl Vollgeschosse und die maximale Gebäudelänge werden – wie bei der Arbeitszone – nicht festgeschrieben.
- ZöN E: Die baupolizeilichen Masse werden festgeschrieben und der Bezug der Fachberatung wird, in Bezug auf Baugesuche, die das Hauptgebäude betreffen, vorgeschrieben.

- ZÖN I: Für Bauten und Anlagen der ARA und für die Energiezentrale werden die bisher fehlenden maximalen baupolizeilichen Masse definiert (Masse der Arbeitszone A).
- ZÖN M: Für Bauten und Anlagen werden die bisher fehlenden maximalen baupolizeilichen Masse definiert.

## **2.4 Baugestaltung**

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Für bestimmte Aspekte der Baugestaltung werden jedoch klare Standard-Regeln eingeführt, die in der Regel für die Baubewilligung keine besondere Qualitätssicherung bedingen.

Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung. Gegenüber heute mit einer ganz offenen Dachgestaltungsregel, werden Standard-Regeln bezüglich der ortsbaulich relevanten Merkmale wie der Dachform sowie der Dachaufbauten festgelegt. Für Abweichungen von den Standard-Regeln der Bau- und Aussenraumgestaltung bietet das Baureglement jedoch unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist, einen erweiterten Gestaltungsspielraum an (z.B. für andere Dachformen). Die Qualitätssicherung bei der Abweichung von den Standard-Regeln der Baugestaltung erfolgt durch den Beizug der kommunalen Fachberatung oder mit einem qualitätssichernden Verfahren.

Dieser neue Weg führt zu Vereinfachungen, da die Regeln klarer sind als heute. Der Bauherr kann besser beurteilen, was es für ein bewilligungsfähiges Projekt braucht und wann der Weg zur Baubewilligung über eine weitergehende Qualitätssicherung führt. Es wird zudem geregelt, dass bei einem qualitätssichernden Verfahren nicht auch noch die Fachberatung beigezogen werden muss. Es ist jedoch zu beachten, dass die Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze in jedem Fall für eine Baubewilligung zu erfüllen ist.

## **2.5 Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie**

Bezüglich der Bestimmungen zur Gestaltung der Aussenräume werden die Formulierungen des Musterbaureglements übernommen. Zudem bleiben

die heutigen Bestimmungen zur Siedlungsökologie (Art. 414 Abs. 4 bis 7) unverändert im Baureglement. Sie werden nach Erarbeitung des Richtplans Landschaft zusammen mit dem Thema der Begrünung von Flachdächern (Art. 413) in einem separaten Verfahren überarbeitet, geändert und/oder ergänzt. Für diese Inhalte des Baureglements und der Zonenpläne gilt nicht die Planbeständigkeit, da sie von der Genehmigung ausgenommen werden.

## **2.6 Landschaft**

Der Landschaftsrichtplan der Gemeinde Wohlen ist nicht mehr aktuell, weil das Programm zur ökologischen Qualitätsverordnung (ÖQV) durch den Bund beendet wurde, der Landschaftsrichtplan darauf aber immer noch Bezug nimmt. Im Rahmen des neu zu erstellenden Landschaftsrichtplans soll ebenfalls das Thema Siedlungsökologie bearbeitet werden. Der zeitliche Druck für die Revision des Baureglements lässt die zeitliche Koordination der Verfahren nicht zu. Für den Landschaftsrichtplan und dessen Umsetzung im Baureglement und in den Zonenplänen muss ein separates Verfahren durchgeführt werden. Das Thema Landschaft in Baureglement und den Zonenplänen wird von der Genehmigung ausgenommen und ist durch die Planbeständigkeit nicht betroffen (insb. die Artikel 524, 525, 541, 542 und 55). Aufgrund der Erarbeitung eines neuen Richtplans Landschaft kann es auch bei bislang nicht aufgezählten Artikeln zu Änderungen und Ergänzungen bzw. zu neuen Artikeln für dieses Thema im Baureglement kommen). Die in den Zonenplänen bezeichneten geologischen Objekte werden ebenfalls im separaten Verfahren zum Thema Landschaft überprüft. Weiter können der Art. 524 noch um weitere Typen, Art. 542 um weitere Lebensräume und Kapitel 55 um Fördermassnahmen ergänzt werden. Da die Inhalte der Zonenpläne zum Thema Landschaft nicht geändert wurden, können sie im Rahmen der Durchführung eines separaten Verfahrens überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Bereits jetzt ist allerdings klar, dass auf den kommunalen Schutz der Hecken, der Feldgehölze und der Uferbestockung verzichtet wird, da diese bereits in ihrem effektiven Bestand übergeordnet geschützt sind. Damit soll eine weitere Doppelspurigkeit beseitigt sowie Differenzen zwischen effektivem Bestand und kommunaler Festlegung in den Zonenplänen vorgebeugt werden.

## 2.7 Energie

Die Optionen für Energievorschriften im Baureglement wurden bei der Bearbeitung des Entwurfs des Baureglements geprüft und diskutiert. Unterstützt wurde die Gemeinde dabei durch die Energieberatung Bern. Es hat sich gezeigt, dass noch zu viele Unklarheiten vorhanden sind, um zu diesem Thema Vorschriften zu erlassen. Ebenfalls wird die Gemeinde den bestehenden Energierichtplan anpassen (die entsprechenden Schritte wurden bereits in die Wege geleitet). Aus diesen Gründen bleiben die heutigen Bestimmungen zur Energie unverändert im Baureglement (Art. 311 Abs. 2 und Art. 431) und werden von der Genehmigung ausgenommen. Sie werden in einem separaten Verfahren überarbeitet, weshalb für diese Inhalte des Baureglements und der Zonenpläne nicht die Planbeständigkeit gilt.

Für die Bestandeszone Kappelenring wurde im Sommer 2017 eine Planungszone erlassen, um Vorschriften gegen die Feinstaubbelastung gemäss des Energierichtplans der Gemeinde Wohlen zu prüfen. Für dieses begrenzte Gebiet wäre eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund eine mögliche Vorschrift. Deshalb wurde die Anschlusspflicht als Variante im Rahmen der Mitwirkung diskutiert. Die Unklarheit bezüglich der kantonalen Energiegesetzgebung lässt einen Entscheid über die Anschlusspflicht auch in der Bestandeszone nicht zu. Die Anschlusspflicht muss im Rahmen des Themas Energie der Gemeinde im bereits erwähnten separaten Verfahren durchgeführt werden.

## 2.8 Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG).

### Ortsbildschutzgebiete

Bereits in der letzten Ortsplanungsrevision wurden nicht alle Baugruppen einem Ortsbildschutzgebiet zugeordnet, was nun mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachgeholt wird. Zudem werden die Ortsbildschutzgebiete auf die von der kantonalen Denkmalpflege angepassten Baugruppen angepasst.

Die Ortsbildschutzgebiete (OSG) umfassen einerseits die Baugruppen gemäss dem Bauinventar sowie andererseits die über die Baugruppe hinausgehenden Strassen- und Freiräume, welche für die Ensemble von grosser Wichtigkeit sind. Dies sind u.a. die siedlungsprägenden Topografien (vor- oder hintergelagerte Hanglagen, Bäche, Waldränder), Obstbaumgärten und Hausgärten, Strassenräume und Wege, Einzelbäume, Ortseingänge, Feuerwehrweiher, etc.

Zweck der Ortsbildschutzgebiete ist der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraumes und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut). Ortsbildschutzgebiete sind aber keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Die einzelnen Ortsbildschutzgebiete (und allfällige Änderungen an den Landschaftsschongebieten) werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Ortsbildschutzgebiet	Erläuterungen
Dorfzentrum Hinterkappelen	Das bestehende OSG hat die Baugruppen nicht abgedeckt. Das OSG wurde entsprechend vergrössert. Zusätzlich wurde eine Fläche nordwestlich des OSG ergänzt. Die entsprechende Fläche zum Waldrand hin ist wichtig für das Ortsbild (vgl. Entwicklungskonzept Dorfzentrum Hinterkappelen).
Oberdettigen	Der Ort befindet sich im ISOS. Die Baugruppe beinhaltet einen grossen Teil der Gebäude. Das OSG hat an diesem Ort gefehlt. Es wurde deshalb neu aufgenommen. Im Süden und im Norden geht das OSG über den Perimeter der Baugruppe hinaus, da dort der siedlungsnahe, reich strukturierte Freiraum (mit Hochstamm - Obstbäumen und verschiedenen Grünstrukturen sowie der Topografie) für das Ortsbild wichtig sind.
Unter-Wohlen	Im Zentrum von Wohlen gab es bereits ein OSG: Nördlich, entlang der Uettligenstrasse, wurde das OSG gemäss Baugruppen ergänzt. Entlang der Schulgasse erfolgte Ebenfalls eine Erweiterung. Das Areal der UeO 7 wird teilweise in das OSG aufgenommen, sodass es sich mit dem Perimeter der Baugruppe B deckt. Zusätzlich wurde gegenüber der Baugruppe das gesamte Friedhofsareal in das OSG aufgenommen.

<b>Ortsbildschutzgebiet</b>	<b>Erläuterungen</b>
Ober-Wohlen	Das bestehende OSG wurde aufgrund der Baugruppe ergänzt. Im Norden wurde zusätzlich eine Fläche aufgenommen, deren Lage (ansteigendes Gelände) für das Ortsbild wichtig ist.
Hinterberg	Die Baugruppe Hinterberg liegt vollständig in der Landwirtschaftszone. Ebenfalls sind das Bauerngut und die südlich angrenzende Fläche im Landschaftsschongebiet. Die Gebäude des Bauernguts werden mit engem Perimeter vom Landschaftsschongebiet in ein Ortsbildschutzgebiet überführt.
Mühle Hofen	Das Gebiet liegt teilweise in der Erhaltungszone Hofemühle. Diese bezweckt den Schutz, die Erhaltung und eine zweckmässige Umnutzung der kulturhistorisch wertvollen Baugruppe. Allerdings wird nicht das gesamte Gebiet der Baugruppe abgedeckt. Es ist deshalb vorgesehen, die Fläche der Erhaltungszone zusammen mit den siedlungsnahen, reich strukturierten Freiräumen (Flächen zum Waldrand, Gewässer, Brücken, Wege) der Baugruppen als OSG aufzunehmen.
Zentrum Uettligen	Das bestehende OSG deckt die Baugruppe nicht ab. Sie musste deshalb ergänzt werden. Zu dieser Baugruppe gehört auch der stattliche Hof mit einer grossen, teilweise bestockten Hofparzelle östlich des Zentrums. Die Wiese südseitig der Kantonsstrasse steht ebenfalls in Zusammenhang mit dem Hof. Ebenfalls ist diese Wiese ein wichtiger Ausblick und eine Zäsur der angrenzenden, neuzeitlichen Bebauung. Deshalb wird auch diese Wiese in das OSG aufgenommen.
Uettligen Süd	Hier ist die Baugruppe kleiner als das bestehende OSG. Das OSG soll aber nicht verkleinert werden, da die Bauten des bestehenden OSG prägend für die Siedlungsstruktur des Dorfes sind. Der östlich angrenzende, das Quartier stark prägende Hof, welcher sich einerseits zum Dorf und andererseits zur offenen Landschaft ausrichtet, soll mit seiner bestockten Hofparzelle in das OSG aufgenommen werden. Diese Fläche steht auch in Zusammenhang mit der Wiese südseitig der Kantonsstrasse (vgl. OSG Zentrum Uettligen).
Weissenstein	Der Ort liegt teilweise in der Gemeinde Wohlen und teilweise in Meikirch. Ein OSG hat hier bisher gefehlt. Das neue OSG entspricht der Baugruppe.

Ortsbilschutzgebiet	Erläuterungen
Illiswil	Illiswil ist im ISOS aufgeführt. Die Baugruppe enthält das ganze Dorf. Eine OSG hat bisher gefehlt und wird nun festgelegt. Das neue OSG entspricht weitgehend dem Perimeter der Baugruppe.
Möriswil	Möriswil ist im ISOS aufgeführt. Das Ortsgebiet liegt in der Weilerzone. Die Baugruppe beinhaltet fast das ganze Dorf. Das neue OSG entspricht weitgehend dem Perimeter der Baugruppe.
Säriswil	Neben dem historischen Ortskern hat es in Säriswil auch neuere Bauten und Siedlungsteile. Es gibt bereits heute ein Ortsbilschutzgebiet. Dieses wurde geringfügig ergänzt. Im Norden wurde der Perimeter in die Landwirtschaftszone ergänzt, da diese Flächen dörfliche Strukturen wie Obstbäume und Hausgärten aufweisen. Im Südosten wurden zwei Parzellen in der Dorfzone, welche für das Zentrum wichtig sind, aufgenommen.
Murzelen	Murzelen liegt in einer Weilerzone. Die definierte Baugruppe beinhaltet einen Grossteil des Dorfes. Das OSG ist geringfügig grösser als die Baugruppe. Die Ergänzungen umfassen siedlungsnahen Freiräume mit dörflichen Strukturen (u.a. Obstbäume, siedlungsprägende Topografie) und sind für das Gesamtbild des Dorfes wichtig.
Salvisberg	Im äusseren Zipfel der Gemeinde befindet sich die Baugruppe von Salvisberg. Ein OSG fehlt heute. Die neue OSG entspricht weitgehend der Baugruppe. Das Gebiet liegt in einem Landschaftsschongebiet, welches im Bereich des OSG aufgehoben werden muss.
Kraftwerk Mühleberg	Die gesamte Anlage des Kraftwerkes auf Gemeindegebiet von Wohlen war bisher nicht Teil des OSG. Der Perimeter der ganzen Baugruppe wird neu ins OSG aufgenommen.

### Strukturerhaltungsgebiete

Die zwei neuen Strukturerhaltungsgebiete im Zonenplan bilden die Strukturgebiete «vordere Aumatt» und «hintere Aumatt» gemäss der laufenden Überarbeitung des kantonalen Bauinventars ab. Das Baureglement ist mit einem entsprechenden Artikel ergänzt. In den beiden Strukturerhaltungsgebieten sind je eine Überbauungsordnung rechtskräftig. Daher wird auf detaillierte Gestaltungsregelungen verzichtet.

## 2.9 Freihaltegebiete

Die Freihaltegebiete liegen innerhalb der Ortsbilschutzgebiete. Sie dienen dem Erhalt der ortsspezifischen Qualitäten. Diese sind jedoch keine gestalterische «Käseglocke», sondern sollen trotz des historischen Kontexts eine sorgfältige Entwicklung zulassen. Die bestehende Vorschrift ist so restriktiv beschrieben, dass auch Verbesserungen nicht zulässig wären, was nicht das Ziel des Freihaltegebietes sein kann. Zu den Anpassungen gehören die Umgebungsgestaltung, sowie Erweiterungs- und Neubauten. Die heutigen Vorschriften zu den Freihaltegebieten lassen diese verträglichen Anpassungen jedoch nicht zu. Die Nutzung und Gestaltung der bisher als Freihaltegebiete ausgeschiedenen, strassenbegleitenden Vorplätze und Freiräume soll neu projektbezogen über die Qualitätssicherung in den Ortsbilschutzgebieten und im Zusammenhang mit den Baudenkmalern beurteilt werden.

## 2.10 Bauinventar

Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Damit soll eine weitere Doppelspurigkeit beseitigt sowie Differenzen zwischen Inventar und kommunaler Festlegung im Hinblick auf die Revision des Bauinventars vorgebeugt werden.

Die Angaben des in einer Teilrevision von 2021 verfügbaren Bauinventars vom Kanton Bern wurden aufgenommen. Die Inhalte zum Bauinventar haben in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wohlen nur noch hinweisenden Charakter.

## 2.11 Preisgünstiger Wohnungsbau

Am 03.12.2019 hat die Gemeindeversammlung den Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Initiative mit dem Titel „preisgünstiger Wohnen“ angenommen. Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als

preisgünstiger Wohnraum erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützte Organisation abgegeben werden.

Der diesbezügliche Artikel im Baureglement wurde in einem separaten Verfahren am 16.03.2021 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Artikel ist nicht mehr Bestandteil der Aktualisierung des Baureglements. Aufgrund der Planbeständigkeit kann nicht mehr auf den Beschluss zurückgekommen werden.

## **2.12 Weitere Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst. Die dazugehörigen Festlegungen in den Zonenplänen werden nicht geändert.

Im Baureglement werden zudem die bisherigen Bestimmungen zu den Gewässern durch die neuen Bestimmungen zum Gewässerraum abgelöst (vgl. Kapitel 4).

## **2.13 Reklame**

Die Gemeinde Wohlen arbeitet momentan neue reglementarische Bestimmungen zum Thema Reklame aus. Wegen des in Arbeit befindlichen Reklamereglements wurde Artikel 415 «Reklamen und Plakatierung» des Baureglements von der Genehmigung ausgenommen. Mit Erlass des Reklamereglements soll der entsprechende Artikel im Baureglement angepasst werden.

## **2.14 Fuss- und Wanderwege**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 wurde im Baureglement ein neuer Artikel zu Fuss- und Wanderwegen aufgenommen (Art. 571). Die Begründung, wieso dieser Artikel

genehmigungsfähig ist, findet sich im Anhang.

### 3 Änderungen des Zonenplans

In den Zonenplänen werden die Gewässerräume festgelegt (vgl. Kapitel 4) sowie die Ortsbildschutzgebiete und die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung angepasst (vgl. Kapitel 2.8 und Pläne Änderung Zonenplan). Die Freihaltegebiete, die Hecken und Feldgehölze, die schützenswerten und erhaltenswerten Einzelgebäude werden als grundeigentü-merverbindliche Festlegungen gestrichen (vgl. Kapitel 2.9, 2.6 und 2.10 und Änderung der Legende des Zonenplans).

Weiter werden auf dem gesamten Gemeindegebiet für alle unbebauten Flächen innerhalb einer Bauzone von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> gemäss den Vorgaben des Kantons eine Mindestdichte festgelegt, um eine haushälterische Nutzung bei einer Überbauung sicherzustellen.

Mit der Aktualisierung der Baureglements werden zudem die Bezeichnungen «Ortsbildschongebiet» in «Ortsbildschutzgebiet», sowie «Findlinge» in «schützenswertes geologisches Objekt» (im Baureglement und in der Legende des Zonenplans) geändert. Diese Änderungen entsprechen der Praxis des Kantons und dadurch können Missverständnisse bei den Begriffen vermieden werden.

## 4 Festlegung der Gewässerräume

### 4.1 Vorhaben

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung, ist für Fließgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fließenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümergebunden festgesetzt.

#### Grundlagen

- Kanton Bern: Arbeitshilfen des Kantons zu den Gewässerräumen
- Kanton Bern: Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern
- Geoportal des Kantons Bern: Gewässernetz des Kantons Bern
- Geoportal des Kantons Bern: Ökomorphologie
- Kanton Bern: GEKOB.2014 Strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035, Objektblätter Nrn. 206 «Aare», 213 «Illiswilbach», und Nr. 360 «Chräbsbach» (Revitalisierungen) sowie Nr. 33093 «Wehr Mühleberg» (Fischwanderung)
- Amt für Wasser und Abfall: Wasserkraftkonzession (Gesamtentscheid): Wohlen b. Bern, Wasserkraftrecht Nr. 33081, Mülibach – Hofenmühle vom 30. Dezember 2010
- amtliche Vermessung der Gemeinde Wohlen inkl. Aufnahme der Gewässer vom Februar 2018
- Gemeinde Wohlen / Kissling + Zbinden AG: Teil-Gefahrenkarte «Lättibach» vom 20.05.2000
- Gemeinde Kirchlichdach / Gemeinde Wohlen / Basler & Hofmann AG: Wasserbauplan Glasbach vom 18.01.2019 (Stand öffentliche Auflage)
- Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern / IUB Engineering AG: Sanierung Deponie Illiswil/BE - 2. Etappe, Umleitung Illiswilbach → Mülibach vom 08.03.2019 (Stand öffentliche Auflage durchgeführt)
- Gemeinde Wohlen / Markus Brügger, Laupen: Gewässeraufwertung und Wegerneuerung Schlossmattbächli vom 04.10.2013 (realisiert)

## 4.2 Gesamtschau Gewässernetz

Das Gewässernetz von Wohlen bei Bern ist vom Wohlensee und seinen vielen kleineren Zuflüssen, die das Gemeindegebiet durchqueren, geprägt. Die Fliessgewässer liegen mehrheitlich im Wald und sind natürlich und wenig beeinträchtigt. Sie sind im Bereich der Siedlung und grösseren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen teilweise eingedolt.

Am Wohlensee und dem Mülibach bestehen Wasserkraftnutzungen. Teile des Nordufers vom Wohlensee liegen in (gewässerbezogenen) kantonalen Naturschutzgebieten. Die Strategische Revitalisierungsplanung des Kantons Bern sieht Revitalisierungsmassnahmen für die Aare ab dem Wehr des Wohlensees, den Chräbsbach sowie den Illiswilbach vor. Für die Aare (Wasserbaupflicht obliegt dem Kanton) sowie den Chräbsbach bestehen zurzeit keine Planungen. Der Illiswilbach wird im Rahmen der Sanierung des Ablagerungsstandorts «Illiswil Nord» in den Mülibach umgeleitet (öffentliche Auflage des Projekts abgeschlossen). Für den Glasbach wird ein Retentionsbecken erstellt.

Abweichungen gegenüber dem GNBE

Gegenüber dem Datensatz «Gewässernetz des Kantons Bern» (GNBE) wurde folgende Abweichung festgestellt:

Bezeichnung	Erläuterungen
<p><b>Löörbach</b> (GNBE-Nr. 62442)</p>	
<p>Abb. 2: Links: Oberlauf des Löörbachs, wo kein Gewässerbett sichtbar ist. Rechts: Gewässerbett im Wald Richtung Meikirch. (Fotos: F. Haller / Gemeinde Wohlen)</p>	

Bezeichnung	Erläuterungen
	<p>Im südlichen Teil des Löörbach gemäss GNBE (Parzelle Wohlen-Gbbl. Nr. 2776 und 2775) war früher ein feuchter Graben. Dieser ist vollständig verschwunden (vgl. Abb. 2). Unter den Parzellen besteht eine Drainageleitung, welche im Wald beim östlichen Teil der Parzelle Nr. 2771 zum Vorschein kommt. Da der Löörbach in den historischen Luftbildern kaum ersichtlich ist und er erst ab dem Waldbeginn Richtung Meikirch ein Gewässerbett bildet (bevor er wieder eingedolt wird), beginnt der Löörbach in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II erst ab dem Waldrand. (Die Sickermulde beim Clubhaust des FC Goldstern ist nicht an die Drainageleitung angeschlossen.)</p>
<p><b>Vorderdettigen</b> (GNBE-Nr. 62512)</p>	<p>Das Gewässer wird in Absprache mit dem OIK II aus dem Gewässernetz entlassen, da kein Gerinnebett ersichtlich ist.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Abb. 3: Geländemulde (links) und Wiese (rechts) ohne Gerinnebett. (Fotos: Ch. Stäussi / Lohner + Partner GmbH)</p>
<p><b>Säriswilbach</b> (GNBE-Nr. 62387)</p>	<p>Der Säriswilbach gabelt sich nach dem Erisholzwald bei Parzelle Nr. 625. In Absprache mit dem OIK II und aufgrund der Begehung durch die Gemeinde ist der östliche Abzweiger (als Sanbühelbach GNBE-Nr. 62380 bezeichnet) eine Hochwasserentwüstung und kein Gewässer. Der Abschnitt wird aus dem Gewässernetz entlassen.</p>
<p><b>Mülibach</b> (GNBE-Nr. 1470)</p>	<p>Die Wasserkraft des Mülibachs wird genutzt. Die Zuleitung vom Mülibach zur Hofmühle und zurück ist gemäss Wasserkraftkonzession vom 30.12.2010 kein Fließgewässer und das GNBE anzupassen. Insbesondere ist kein Gewässerraum auszuscheiden (auch wenn das Wasser teilweise offen fliesst).</p>

Bezeichnung	Erläuterungen
<b>Illiswilbach</b> (GNBE-Nr. 62436)	Der Illiswilbach wurde im Rahmen der Sanierung des Ablagerungsstandorts «Illiswil Nord» in den Mühlbach umgeleitet. Der heute eingedolte Abschnitt unter dem Ablagerungsstandort hat keinen natürlichen Zufluss und entfällt in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II aus dem GNBE.

### 4.3 Festlegung und Berechnung der Gewässerräume

Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Die Gemeinde verzichtet, gemäss Möglichkeit im Bundesrecht, auf die Auscheidung des Gewässerraums

- bei Gewässerabschnitten, die im Wald liegen (sofern sie nicht am Waldrand liegen, die zugehörigen Gewässerräume nicht in die Landwirtschaftsfläche ragen oder die Gewässerräume bis zu Verortungspunkten der amtlichen Vermessung abgegrenzt werden müssen).

Weiter wird beim Nebengewässer des Runihubelbachs (GNBE-Nr. 62460) auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet, da es sich um ein sehr kleines Gewässer (mit einer natürlichen Gerinnesohlebreite kleiner als 50 cm) handelt und kein übergeordnetes Interesse (wie Hochwassergefährdung oder Ufervegetation) dagegen spricht, vgl. Abb. 4.



Abb. 4: Zufluss Runihubelbach (Foto: Ch. Stüssi/Lohner + Partner GmbH)

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim

Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

**Berechnung der Gewässerräume**

Bei allen Fliessgewässern sind die Gewässerachsen geometrisch aus der amtlichen Vermessung definiert. (Der kantonale Datensatz des Gewässernetzes des Kantons Bern diente der Bestimmung der Gewässer, nicht jedoch der Lage.) Die Gewässerräume der Fliessgewässer werden je hälftig von der Gewässerachse als Korridor festgelegt.

Die Gemeinde ermittelte die Gewässerräume der Fliessgewässer gestützt auf die Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern. Dort berechnete der Kanton Bern die sogenannte «natürliche» Sohlenbreite abhängig vom Natürlichkeitsgrad der Fliessgewässer aus der Ökomorphologie und der gemessenen Sohlenbreite. Auf Grundlage dieser natürlichen Sohlenbreite wird der Gewässerraum gemäss «Hochwasserkurve» in der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bestimmt.

Die Bestimmungen der Gewässerräume von Grenzgewässern sind mit den Nachbargemeinden koordiniert.

**Vergrösserung des Gewässerraums**

Die Gemeinde Wohlen erhöht beim Glasbach für das geplante Retentionsbecken (gemäss Wasserbauplan) sowie den künftigen Gewässerunterhalt den Gewässerraum gegenüber der Arbeitshilfe «Gewässerräume des Kantons Bern». Ebenfalls wird der Gewässerraum des Mülibachs im renaturierten, untersten Abschnitt erhöht, so dass die Ufervegetation inklusive Pufferstreifen innerhalb des Gewässerraums liegen.

Der Gewässerraum des Wohlensees ist in den (Natur-)Schutzgebieten, bei bestehenden Schilfbeständen sowie auf Grund von Hinweisen von funktional verbundenen Uferbereichen (potenziell natürlicher Uferraum gemäss kantonalem Geodatensatz) vergrössert.

In der nachfolgenden Tabelle sind spezielle Erläuterungen zu einzelnen Gewässern inkl. der Herleitung der Gewässerraumbreiten aufgeführt:

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen zur Berechnung
Wohlensee	– Grundsätzlich beträgt der Gewässerraum des Wohlensees 15.0 m ab der Uferlinie gemäss amtlicher Vermessung. Da der Wohlensee durch die Wasserkraftnutzung reguliert

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen zur Berechnung
	<p>ist, wurde als Uferlinie im Bereich der Naturgefahrenkarte die Grenze des modellierten Seeufers/des roten Gefahrengiets gewählt, ansonsten gilt das Ufer gemäss der amtlichen Vermessung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Teile des Nordufers vom Wohlensee liegen in einem eidgenössischen Amphibienlaichgebiet (Leubachbucht), in gewässerbezogenen, kantonalen Naturschutzgebieten sowie in einem regionalen Feuchtgebiet. In der Leubachbucht, beim Flührain/Tuft sowie bei Vorderdettigen wurde folglich der Gewässerraum abgestimmt auf die Perimeter der Schutzgebiete, der bestehenden Schilfbestände sowie auf Grund von Hinweisen von funktional verbundenen Uferbereichen (potenziell natürlicher Uferraum gemäss kantonalem Geodatenatz) vergrössert.</li> <li>– Mit dem Uferschutzplan USP besteht bereits eine restriktive Nutzungsbeschränkung für Bauten und Anlagen. Der Gewässerraum ersetzt die Nutzungsbeschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung, dass neu eine extensive Nutzung im gesamten Gewässerraum gilt. Die Änderungen am USP seit 2010 berücksichtigen bereits einen Uferbereich von 15.0 m.</li> </ul>
Aare	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gewässerraum der Aare (Abschnitt nach Stauwehr) ist differenziert festzulegen. Da sich orographisch rechts der Aare vorwiegend ein Steilufer befindet, genügt ein Gewässerraum, der die effektive Sohlenbreite plus 15.0 m Uferbereich umfasst.</li> </ul>
Illiswilbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Illiswilbach wird im Rahmen der Sanierung des Ablagerungsstandorts «Illiswil Nord» in den Mülibach umgeleitet (öffentliche Auflage des Projekts abgeschlossen). Der heute eingedolte Abschnitt unter dem Ablagerungsstandort hat keinen natürlichen Zufluss und entfällt in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II aus dem GNBE. Über dem neuen eingedolten Gewässerabschnitt im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt.</li> </ul>
Glasbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Bereich des gemäss Wasserbauplan projektierten Retentionsbeckens, wird der minimale Gewässerraum so erhöht, dass er das neue Bauwerk grösstenteils umschliesst und auch der Zugang für den künftigen Unterhalt gesichert wird. .</li> </ul>
Schlossmattbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund der neuen Gewässerachse des Schlossmattbachs wird der Gewässerraum flächig (30m) festgelegt, so dass er alle Mäander umschliesst. Zudem wird der Gewässerraum im Bereich der UeO «Horisbergerland» aufgrund der Ufervegetation erhöht und auf die bestehenden Baubeschränkungen abgestimmt.</li> </ul>

Beim Chräbsbach sind von der Gemeinde gegenwärtig keine Massnahmen zur Umsetzung der kantonalen strategischen Revitalisierungsplanung in Planung, welche eine Erhöhung der Gewässerräume bedingen würde. Ebenso sind bei der Aare nach dem Wehr zurzeit keine Massnahmen zur Umsetzung der kantonalen strategischen Revitalisierungsplanung in

Planung, insbesondere obliegt die Wasserbaupflicht dem Kanton.

Die Gewässerräume für eingedolte Gewässer im Raum Eymatt, Weiermatt, Innerberg und Säriswil wurden ausgeschieden. Die Begründung dafür findet sich im Anhang.

## Ufervegetation

Der Gewässerraum muss den geschützten Uferbereich nach NHG, d.h. mindestens die Ufervegetation inkl. Pufferstreifen von 3.0 m, umfassen. Die Gewässerräume sind dort zu erhöhen, wo die vorliegende Breite für den Schutz der Ufervegetation nicht genügt, vgl. Abb. 5.

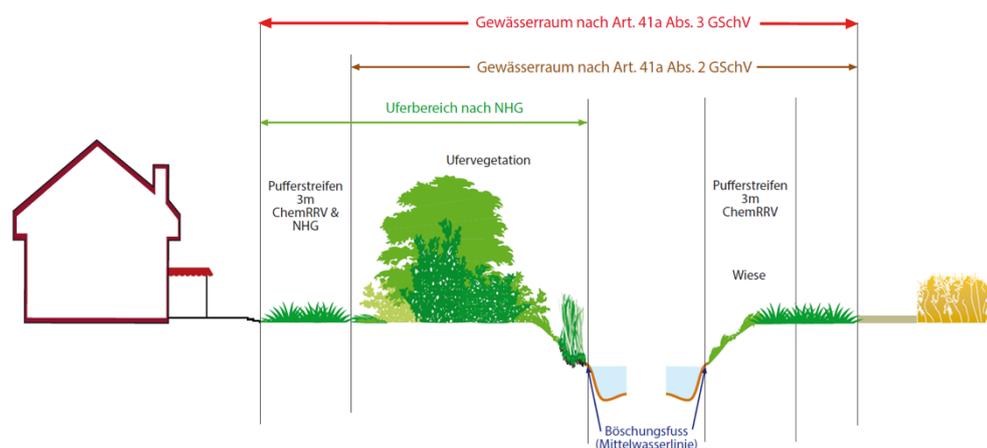


Abb. 5: Uferbereich nach NHG, Pufferstreifen nach ChemRRV und Gewässerraum.

Anhand von Luftbildern und Begehungen vor Ort hat die Gemeinde die Ufervegetation überprüft. Folgende Bäche weisen Ufervegetation aus, bei denen der Gewässerraum entsprechend der vorhandenen Ufervegetation inkl. Pufferstreifen erweitert wurde:

- Spachweidbach
- Säriswilbach
- Schlossmattbach

#### 4.4 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung

Baureglement und Zonenplan	<p>Im Baureglement wird ein neuer Artikel nach dem kantonalen Muster zu den Gewässerräumen formuliert.</p> <p>Im Zonenplan wird der Gewässerraum in der Situation mittels flächiger Überlagerung, resp. Signatur ausgeschieden.</p>
dicht überbaute Gebiete	Die Gemeinde Wohlen nimmt keine Bestimmungen von dicht überbauten Gebieten vor. Die Fragestellung kann allenfalls bei konkreten Bauvorhaben im Gewässerraum als Einzelfall im Baubewilligungsverfahren aufgegriffen werden.
besondere baurechtliche Ordnungen	<p>Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in bestehenden, besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen UeO sowie Uferschutzplänen USP) vor; ein entsprechender Absatz wird im Artikel zu den Gewässerräumen vorgesehen.</p> <p>Am Wohlensee legen die Gewässerräume gegenüber der Uferschutzplanung weitergehende Nutzungsbeschränkungen wie folgt fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für Bauten und Anlagen sieht der Gewässerraum die gleiche Nutzungsbeschränkung wie mit dem Uferschutzplan vor → «Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden wenn sie im öffentlichen Interesse und standortgebunden sind»;</li> <li>– Für die landwirtschaftliche Nutzung erweitert der Gewässerraum die Nutzungsbeschränkungen der Uferschutzplanung räumlich → Die extensive Nutzung wird im gesamten Gewässerraum von 15.0 m ab der Uferlinie, vorgeschrieben und nicht mehr nur ein Bereich von 4.0 m ab Böschungskante oder Ufervegetation (vgl. Art. 7 Abs. 7 Vorschriften Uferschutzplanung). Die Änderungen am Uferschutzplan seit 2010 berücksichtigen bereits einen Uferbereich von 15.0 m; insbesondere ist mit der Teilrevision des Uferschutzplans Abschnitt A2 Aumatt - Ey vom 20. März 2012 die landwirtschaftliche Nutzungseinschränkung mit der Uferschutzzone Sektor c (Pufferstreifen) umgesetzt worden.</li> </ul>
Freihaltekorridor Gewässerraum	Die Gemeinde hat die Empfehlung des Tiefbauamts des Kantons Bern OIK II übernommen, beim Burggrabebach einen Freihaltekorridor zu definieren, in welchem künftig eine Hochwasserentlastung stattfindet. Wird ein

solcher Freihaltekorridor ausgeschieden, kann der minimale Gewässerraum beibehalten werden.

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt wird beim Glasbach ein kleiner Teil des Retentionsbeckens als Freihaltekorridor ausgeschieden, der überflutet werden kann.

#### Besitzstand

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit innerhalb des Gewässerraums bestehen bleiben. Die Besitzstandsgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

## 5 Planerlassverfahren

### 5.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. Entwurf → Für die Erarbeitung des Baureglements hat die Gemeinde eine Spezialkommission gebildet mit dem Präsidenten der Baukommission, einem Mitglied der Planungskommission, dem Departementsvorsteher Bau und Planung, dem Abteilungsleiter und der Leitung Baubewilligung und Baupolizei.
2. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
3. Vorprüfung → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
4. Öffentliches Auflageverfahren → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
5. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
6. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbewölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

## 5.2 Mitwirkung

### 1. Mitwirkung

Die erste öffentliche Mitwirkung fand vom 04.04.2018 bis 11.05.2018 statt. Am 18.04.2018 wurde im Reberhaus Uetligen über das Baureglement und die Sicherung des Gewässerraums informiert. Der Informationsanlass wurde im Anzeiger Region Bern publiziert.

Während der ersten Mitwirkungsfrist sind 20 Stellungnahmen eingegangen. Die verschiedenen Punkte wurden durch das Departement und die Planungskommission bearbeitet und das Baureglement angepasst. Im Mitwirkungsbericht sind die Veränderungen im Baureglement gegenüber der Mitwirkungsvorlage aufgelistet. Ebenfalls wurde zur besseren Vergleichbarkeit eine Gegenüberstellung der alten mit den neuen Artikeln verfasst. Diese Gegenüberstellung wird als Anhang dem Erläuterungsbericht beigelegt.

### 2. Mitwirkung

Zur Überarbeitung der Planungsinstrumente auf Grund der Mitwirkung und einer ersten Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen wurde vom 05.02.2020 bis zum 05.03.2020 eine zweite Mitwirkung durchgeführt. Bei der 2. Mitwirkung fand keine Informationsveranstaltung statt.

Während der zweiten Mitwirkungsfrist sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Die verschiedenen Punkte wurden durch das Departement und die Planungskommission bearbeitet und das Baureglement angepasst. Im Mitwirkungsbericht sind die Veränderungen im Baureglement gegenüber der Mitwirkungsvorlage aufgelistet.

## 5.3 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 21.04.2021 sowie das Auswertungsprotokoll mit den Erläuterungen zu den Genehmigungsvorbehalten ist im Anhang beigelegt.

## 5.4 Auflage

Die erste öffentliche Auflage der Aktualisierung der baurechtlichen

Grundordnung wurde vom 02.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführt. Während der Auflagefrist wurden 10 Einsprachen und 2 Rechtsverwendungen eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurden am 28.03.2022 und am 30.03.2022 durchgeführt. Alle Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen aufrechterhalten.

## 5.5 Beschluss

Beschluss

Die Planungsinstrumente wurden am 14.06.2022 der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung hat die Planungsinstrumente mit folgenden Änderungen beschlossen (vgl. dazu das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14.06.2022):

- Aufnahme eines neuen Artikels zum Langsamverkehr (gemäss Art. 56 «Langsamverkehr» des kantonalen Muster-Baureglements);
- Ausscheidung eines Gewässerraums bei allen eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone;
- Ergänzen der von Art. 531 Abs. 6 (Fließgewässer und stehende Gewässer) gemäss dem Vorschlag der Gemeindeversammlung)
- Streichen der sogenannten «Gabarit-Regel» in Art. 212, verbunden mit der Wiederaufnahme der bestehenden Regelung zum Attikageschoss (Art. 18 BR).

2. Auflage nach  
Beschluss

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen wurden in einer 2. Auflage vom 26.04.2023 bis am 25.05.2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden 7 Einsprachen und 1 Rechtsverwendung eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurden am 02.06.2023 und am 07.6.2023 durchgeführt. Alle Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen aufrechterhalten.

## 5.6 Anhörung

Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung eine Anhörung im Sinne von Art. 61 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721-0) mit. Am 10. Juli 2024 fand eine Anhörungsbereinigungssitzung statt. In Folge dessen gab die Gemeinde Wohlen am 5. September 2024 eine Stellungnahme zur Anhörung ab.

3. Auflage nach  
Anhörung

Aufgrund der Änderungen im Anhörungsverfahren legt die Gemeinde die Änderungen ein drittes Mal öffentlich auf.

→ Der weitere Beschrieb zur 3. Auflage erfolgt nach der Auflage.

**Anhang**



W o h l e n

Einwohnergemeinde Wohlen

## **Änderung des Baureglements nach BMBV und Festlegung der Gewässerräume**

**Auswertung Anhörung vom 12. Juni 2024 (gemäss Protokoll vom 28.08.2024 der Anhörungsbereinigungssitzung vom 10.07.2024)**

4. März 2025

Aufträge / 07 / 623 / 623\_Ber\_2503204\_Auswertung\_Anhoerung.docx / 07.03.2025 / ka  
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung der Anhörung des Amtes für Gemeinde und Raumordnung vom 12. Juni 2024 zur Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Wohlen.

Inhalt der Anhörung

Übersicht der Änderung

### **1. Änderung des Zonenplans**

#### 1.1 Anpassung der Legende des Zonenplans

Vorliegend wird nicht ein separater Zonenplan «Gewässerraum» erlassen, sondern es werden Teilausschnitte als Erweiterung des Zonenplans erstellt. Entsprechend soll auch die Legende des Zonenplans angepasst bzw. erweitert werden. Für die Änderung der Legende hat die Gemeinde ein separates Dokument eingereicht, welches mitgenehmigt werden soll. Zeitgleich hat die Gemeinde ein bereinigtes Exemplar des gesamten Zonenplans (inklusive den vorliegend

Die separate Legende wird bei den Unterlagen nicht weggelassen. Einige Inhalte des derzeitig bestehenden Zonenplans sollen zu den Hinweisen verschoben werden. Deshalb ist die Änderung der Legende des rechtskräftigen Zonenplans notwendig.

Folgende Inhalte in der «Änderung der Legende» sind gemäss Rückmeldung des AGR zu ändern:

## Inhalt der Anhörung

vorgenommenen Änderungen) eingereicht, welches über unterschriebene Genehmigungsvermerke verfügt. Die verschiedenen Dokumente können zu Missverständnissen führen und werfen einige Fragen auf.

Änderungen am Zonenplan sind am selben Dokument vorzunehmen. Dies kann nachvollziehbar am Beispiel der Gewässerräume und der Ortsbildschutzgebiete veranschaulicht werden. Die Gewässerräume werden neu erlassen. Diese können entweder in einem Zonenplan «Gewässerräume» oder durch eine Änderung des bestehenden Zonenplans festgelegt werden. Wird die zweite Variante gewählt, so wird in einem separaten Dokument die Erweiterung des Zonenplans geregelt. Das heisst, es bestehen gleichwohl zwei Dokumente. In einem sind keine Gewässerräume vorhanden, im anderen jedoch schon. Wird nun wie vorliegend geplant, die Legende des bestehenden Zonenplans geändert und mit der Signatur der Gewässerräume ergänzt, entsteht ein Missverständnis, da im bestehenden Zonenplan keine Gewässerräume vorhanden sind. Bei den Ortsbildschutzgebieten ist der Fall ähnlich, unterscheidet sich jedoch darin, dass diese bereits im Zonenplan bestehen. Eine Änderung in einem separaten Plan ist möglich, jedoch hat die Gemeinde die zur Vermassung verwendeten Koordinatenpunkte in der Änderung der Zonenplanlegende aufgeführt.

## Übersicht der Änderung

- Streichen: Mindestdichte: Werden mit der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.
- Streichen: Nummerierung der ZÖNs, UeOs und ZPPs: Am rechtskräftigen Plan wird nichts geändert, daher sind diese Nummerierungen zu streichen. Die Nummerierungen werden mit der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.
- Ändern: UeO 6: Der Perimeter Wirkungsbereich Uferschutzplan ist gemäss Baureglement nicht die UeO 6. Es ist die Abkürzung gemäss Art. 321 GBR zu verwenden > USP
- Ändern: Ortsbildschutzgebiet: Sowohl im rechtskräftigen Zonenplan als auch im rechtskräftigen Baureglement wird von Ortsbildschongebiete gesprochen. Das Wort «Ortsbildschongebiet» ist im Zonenplan durchzustreichen und in roter Farbe aufzuführen. Im Baureglement wurde der Begriff mit der Neufassung geändert.
- Streichen: Die Koordinaten des Ortsbildschutzgebietes: Werden in der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.
- Streichen: Strukturierungsgebiet: Wird in der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.

## Inhalt der Anhörung

Des Weiteren werden in der Änderung des Zonenplans auch Mindestdichten für grössere unüberbaute Bauzonen festgelegt. Diese werden mit einer grauen Schraffur dargestellt. In der Änderung der Legende werden sie mit einer Schraffur aufgeführt, die je nach Zone in der Farbe variiert. Hier finden wir uns vor demselben Problem wie oben erwähnt vor. Die besagte Schraffur besteht nicht im rechtskräftigen Zonenplan (siehe Abbildung 1 ):



Würde nun die Änderung der Legende wie vorliegend genehmigt werden, würde dies zu Unstimmigkeiten führen. Daher ist die vorhandene Änderung der Legende nicht genehmigungsfähig. Die vorliegende Planung ist in Bezug auf diese Problematik zu bereinigen. Wir empfehlen der Gemeinde einen separaten Zonenplan «Gewässerräume» zu erlassen. Änderungen von bestehenden Inhalten im Zonenplan sind separat zu regeln.

## Übersicht der Änderung

- Ändern: Landschaftsschongebiet: Gemäss Art. 525 des Baureglements handelt es sich nach wie vor um Landschaftsschutzgebiete. Statt «Landschaftsschongebiet» wird «Landschaftsschutzgebiet» geschrieben.
- Streichen: Historische Verkehrswege von nat. Bedeutung: Wird in der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.
- Verschieben: Freihaltegebiet, offen fliessendes Gewässer und eingedoltes Gewässer: Diese Signaturen sind zu den Hinweisen zu verschieben, da die entsprechenden Einträge Teil des noch immer rechtskräftigen Zonenplans sind. Das Streichen ist nicht möglich, da sonst im Plan Signaturen vorhanden sind, die in der Legende nicht aufgeführt werden.
- Streichen: Gewässerraum und Freihaltekorridor: Werden in der Ergänzung des Zonenplans festgelegt.
- Ändern: Schützenswerte geologische Objekte: In der Legende des rechtskräftigen Zonenplans werden diese Objekte als «Findlinge» aufgeführt. In der Legende sind die «Findlinge» durchgestrichen und in roter Farbe darzustellen.
- Ändern: Grundwasserschutzzone: Die Signatur bzgl.

Inhalt der Anhörung

Übersicht der Änderung

1.2 Gewässerraum  
Gewässer Parzellen Nrn.  
1770 und 1771

Die Einsprecherschaft Regula und Walter Zürcher (Einsprache vom 22. Mai 2023) rügen, dass es sich beim Gewässer auf den Parzellen Nrn. 1770 und 1771 um eine Sauberwasserleitung und nicht um ein Fliessgewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung handelt. Das AWA und das TBA-OIK II halten zum genannten Gewässer folgendes fest:

- Das hydrologische Einzugsgebiet ist sehr klein, zu klein, als dass von einem natürlichen Fliessgewässer ausgegangen werden kann.

Grundwasserschutzzone ist rot markiert, obwohl sie gleichlautend ist wie im geltenden Zonenplan. Der Legendenpunkt kann daher schwarz belassen werden.

- Streichen: Gewässerachse offen, eingedolt und künstliche Gewässer eingedolt / offen: Diese Signaturen sind zu streichen, da diese in der Ergänzung des Zonenplans eingetragen sind. Im rechtskräftigen Zonenplan sind diese nicht vorhanden.

Die graue Schraffur der Mindestdichten kann in der Legende so belassen werden.

→ Panorama

Der Plan ist zu korrigieren, d.h. das eingetragene Fliessgewässer samt Gewässerraum zu entfernen.

→ Panorama

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

- Der natürliche Ursprung ist fraglich. Heute gibt es keinen natürlichen Ursprung, auch historisch gibt es keine Indizien, dass es einen natürlichen Ursprung gehabt hätte.

Somit handelt es sich beim umstrittenen Gewässerabschnitt nicht um ein Fliessgewässer im Sinne von Art. 4 GSchG i.V.m. 41 a GSchV. Daher darf für den betroffenen Abschnitt kein Gewässerraum ausgedehnt werden. Dieser Sachverhalt haben die erwähnten Fachstellen mit der Gemeinde Wohlen am 11. September 2023 diskutiert. Die Einsprache von Regula und Walter Zürcher wäre somit gutzuheissen. Der Gewässerraum ist daher aus dem Zonenplan zu entfernen.

1.3 Gewässerraum  
Heugrabe

Die Einsprecherschaft Hanspeter Spycher (Sammelgespräch) rügt, dass für die eingedolten Gewässer im Raum Eymatt, Weihermatt, Innerberg und Säriswil Gewässerräume ausgedehnt werden. Das AWA und das TBA-OIK II halten zum genannten Gewässer folgendes fest:

Es handelt sich um ein hydrologisches Einzugsgebiet, bei welchem eine Gerinnebildung zu erwarten ist. Sowohl der heutige Zustand, als auch historische Karten zeigen Gerinne mit einer Sohle eines natürlichen Ursprungs. Es handelt sich unbestritten um ein

Die Gemeinde Wohlen legt die Gründe für das öffentliche Interesse an der Ausscheidung dieser Gewässerräume in ihrer Stellungnahme an das AGR dar. Die Begründungen werden in einem Anhang des Erläuterungsberichts ergänzt.

→ im Erläuterungsbericht ergänzt und Anhang mit Begründung erstellt

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

Fließgewässer im Sinne von Art. 4 GSchG i.V.m. Art. 41a GSchV.

Grundsätzlich könnte gemäss Art 41 a Abs. 5b GSchV bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine übermässige Hochwassergefährdung vorhanden ist und auch ökologisch keine überwiegenden Gründe für eine Raumsicherung geltend gemacht werden können. Aus diesem Grund ist der Gewässerraum entweder zu streichen oder die Gemeinde begründet im Erläuterungsbericht das öffentliche Interesse an der Ausscheidung eines Gewässerraums.

1.4 Gewässerraum  
Mülibach

Das LANAT (ANF und FI) stellt fest, dass der Zonenplan hinsichtlich des Gewässernetzes von den kantonalen Grundlagen (GEN BE) abweicht. Teilweise sind auf dem Zonenplan Gewässer eingezeichnet, die so im GENBE fehlen und umgekehrt. Ebenfalls sind teilweise andere Verläufe eingezeichnet. Nach Rücksprache mit dem OIK II fanden diesbezüglich mehrere Bereinigungen statt und es ist davon auszugehen, dass der Zonenplan der Gemeinde bezüglich der gezeigten Gewässer und ihrer Verläufe als korrekt und vollständig gilt. Dies wird seitens LANAT begrüsst.

Beim Vergleich mit dem Orthofoto ist dem LANAT einzig eine Divergenz im renaturierten untersten Abschnitt des Mülibaches aufgefallen. Es ist deutlich neben den

Der Gewässerraum wird in diesem Bereich des Mülibachs verbreitert, so dass Ufervegetation plus Pufferstreifen innerhalb des Gewässerraums liegen.

→ Panorama

→ im Erläuterungsbericht ergänzt

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

Gehölzen krautige Ufervegetation erkennbar, die ebenfalls durch Art. 21 NHG als geschützte Vegetation gilt. Die ausgeschiedenen 11 m Gewässerraum decken die vorhandene Ufervegetation mit beidseits 3 m Puffer nicht ab. Als fehlend sind dem LANAT auch Teiche aufgefallen, die auf der Landeskarte eingezeichnet sind. Auch wenn wegen der geringen Grösse kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, sind doch alle Gewässer auf Gemeindegebiet Abzubilden.

Der Gewässerraum des untersten Abschnittes des Mülibaches ist soweit zu erhöhen, dass die Ufervegetation mit 3 m Pufferstreifen darin zu liegen kommt.

1.5 Signatur zur Änderung der Gewässerräume zwischen erster und zweiter öffentlicher Auflage

Zwischen der ersten und der zweiten öffentlichen Auflage wurden einige Gewässerräume ergänzt. Im Auflageexemplar wurden diese Gewässer zusätzlich zur blauen Schraffur mit einer violetten Schraffur hervorgehoben. In den Genehmigungsunterlagen wurde diese violette Schraffur jedoch nicht wieder entfernt. An einer Stelle wurde gar die blaue Schraffur für den Gewässerraum entfernt und lediglich die Änderungsschraffur belassen (vgl. Abbildung 2). Die violette Schraffur ist aus dem Genehmigungsunterlagen zu entfernen. Für das Gewässer welches nur mit der violetten Schraffur dargestellt wird, ist der Gewässerraum zu ergänzen.

Die falschen Schraffuren der Gewässerräume bei den Änderungen zwischen erster und zweiter öffentlicher Auflage werden korrigiert.

→ Panorama

Inhalt der Anhörung

Übersicht der Änderung

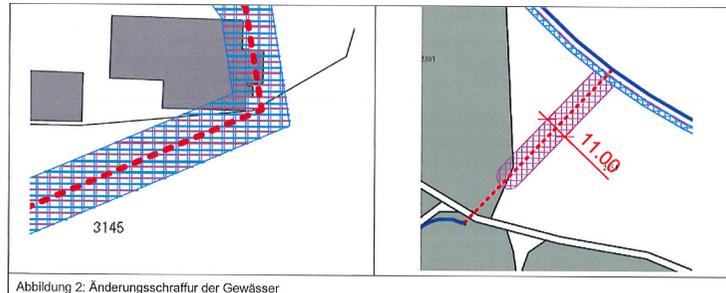


Abbildung 2: Änderungsschraffur der Gewässer

1.6 Doppelfestlegungen

Aufgrund des grossen Gemeindegebiets wird der Zonenplan für die Festlegung der Gewässerräume auf zehn Teilausschnitte aufgeteilt. Einige Festlegungen werden teilweise auf verschiedenen angrenzenden Teilausschnitte aufgeführt (siehe Abbildung 3):

Doppelfestlegungen in den Genehmigungsunterlagen sind zu vermeiden, z.B. durch Darstellung mit Halbschatten.

→ [Panorama](#)

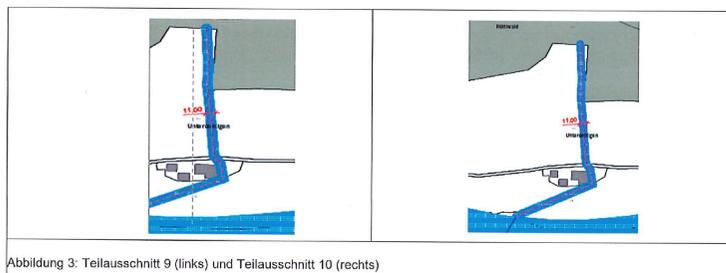


Abbildung 3: Teilausschnitt 9 (links) und Teilausschnitt 10 (rechts)

Im Bereich Unterdettigen östlich der Siedlung Hinterkappelen wird für ein eingedoltes und namenloses Gewässer ein Gewässerraum ausgeschieden. Dieser Gewässerraum wird sowohl im Teilausschnitt 9 als auch im Teilausschnitt 10 des Zonenplans ausgeschieden. Solche Doppelfestlegungen betreffen nicht nur den

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

1.7 Vermassungen  
Gewässer und  
Ortsbilschutzgebiete

Gewässerraum, sondern auch die Freihaltekorridore, die Ortsbilschutzgebiete sowie die Bereiche mit Mindestdichten. Derselbe verbindliche Inhalt darf nicht in verschiedenen Teilausschnitten aufgeführt werden. Die Übergänge der jeweiligen Ausschnitte sind zu überprüfen und diesbezüglich zu überarbeiten.

Bei der Prüfung der Gewässerräume ist uns aufgefallen, dass diese nicht alle genügend gut vermasst wurden. Bedarf zur Nachbesserung sehen wir vor allem bei den Übergängen in den Wohlensee und an den Stellen, wo die Breite der Gewässer bzw. der Gewässerräume variiert. In der Abbildung 4 werden die genannten Fälle an zwei Beispielen aufgezeigt.

Wir bitten die Gemeinde die Vermassungen aller Gewässerräume zu überprüfen und wo erforderlich zu ergänzen. Bei nachfolgenden Gewässern ist die Vermassungen gewiss zu bereinigen: Leubach, Gewässer bei der Hostetmatt (Teilausschnitt 2), Spachgrabe (auch Übergang in den Wohlensee), Säriswilbach, Mülibach, Bannholzgrabebach im Bereich Hugisacher, Ballmoosbach, Schlossmattbach.

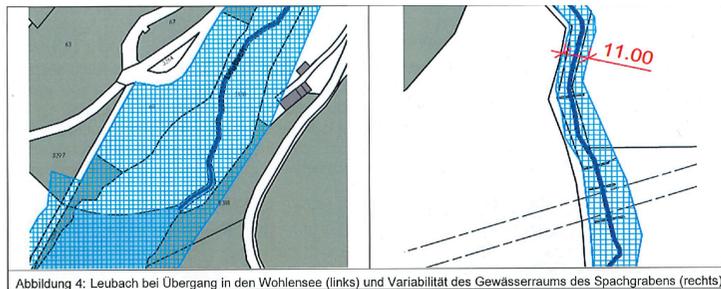
Die Vermassung des Freihaltebereiches im Gebiet Lätti in Hinterkappelen ist ebenfalls genauer zu vermassen.

Die Vermassung von Gewässern und Ortsbilschutzgebieten werden anhand von Georeferenzierungen nachgebessert. Dort, wo bei Gewässerräumen die Breite variiert, ist die Varianz aufzuzeigen (z.B. beim Leubach oder Spachgraben). Bei Ortsbilschutzgebieten ist die Vermassung dort, wo es notwendig ist (z.B. beim Wasserkraftwerk Mühleberg oder bei westlichem Oberwohlen) zu ergänzen.

→ Panorama

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

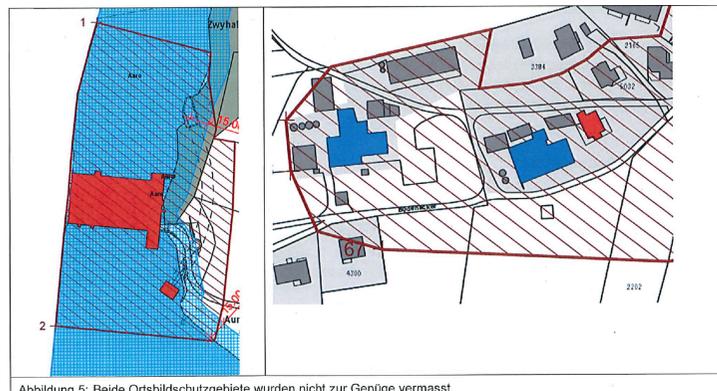


Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden nicht alle Baugruppen einem Ortsbilschutzgebiet zugeordnet. Daher werden vorliegend die Ortsbilschutz- und Strukturierungsgebiete überarbeitet bzw. den Baugruppen gemäss Bauinventar angepasst oder aufgrund der Bedeutung der Umgebung ergänzt und vergrössert.

Alle Festlegungen sind zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. Ergänzungen, Vergrösserungen und Anpassungen an den Ortsbilschutzgebieten sind somit ebenfalls zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. Dies ist nicht überall der Fall, wie in den nachfolgenden Beispielen zu sehen ist:

Inhalt der Anhörung

Übersicht der Änderung



In beiden Beispielen sind einige Stellen zu sehen, die nicht zur Genüge vermasst sind. Im linken Beispiel fehlen oben und unten rechts die Georeferenzierungen. Für die Vermassungen des Ausschnittes rechts wurden allen voran die Parzellenknoten verwendet. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete verläuft jedoch nicht immer entlang der Parzellengrenzen und ändert ihre Richtung auch nicht immer an einem Parzellenknoten. Aus diesem Grund sind die Ortsbildschutzgebiete allesamt aufgrund ihrer Vermassung zu überprüfen und entsprechend zu bereinigen.

1.8 Ortsbildschutzgebiet  
«Hofenmühle»

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass im Gebiet der Hofenmühle (Parz. 1661) mit grosser Wahrscheinlichkeit ein Zeichnungsfehler passiert ist. Im rechtskräftigen Zonenplan geht die Erhaltungszone bis zur Waldgrenze. Das Landschaftsschutzgebiet geht

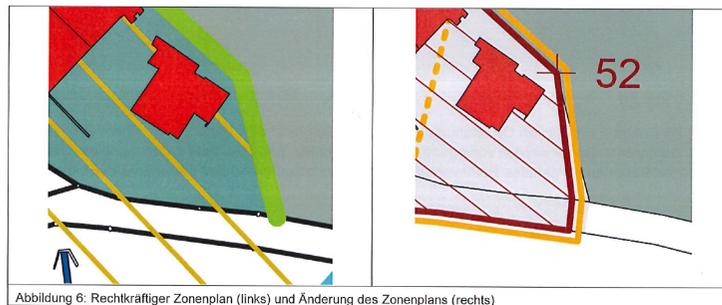
Es erfolgt die zeichnerische Bereinigung des Bereich Ortsbildschutzgebiet «Hofenmühle» im Millimeterbereich.

→ Panorama

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

auch bis zur Waldgrenze. In der Zonenplanänderung geht die Erhaltungszone bis zur Waldgrenze, das Ortsbildschutzgebiet jedoch nicht. Das Landschaftsschongebiet wird gemäss dem Perimeter des Ortsbildschutzgebietes aufgehoben. Somit bleibt ein kleines spitziges Dreieck des Landschaftsschongebietes auf der Erhaltungszone bestehen.



Wir gehen davon aus, dass die Idee war, das Ortsbildschutzgebiet bis zur Waldgrenze (deckungsgleich mit der Erhaltungszone) festzulegen. Damit wird das kleine spitzige Dreieck des Landschaftsschongebietes aufgehoben. Wir bitten die Gemeinde den Zonenplan entsprechend anzupassen und zu überprüfen, ob es im Plan noch weitere Ungenauigkeiten gibt, die es zu bereinigen gilt.

## 2. Baureglement

2.1 Art. 316 Abs. 4 GBR

Die Formulierung ist nicht BMBV-konform. Die

Wird gemäss Besprechung vom vom 4. März 2025 mit

	Inhalt der Anhörung	Übersicht der Änderung
«UeO 8 / ZPP 4 'Hausmatte'»	traufseitige Fassadenhöhe wird bis auf das massgebende Terrain und nicht bis auf den fertigen Boden des 1. Vollgeschosses gemessen. Die Höhe ist entweder anders zu umschreiben oder die traufseitige Fassadenhöhe wird wie oben erwähnt angepasst.	dem AGR im BauR angepasst. → LoPa BauR
2.2 Art. 413 Abs. 6 und 8 GBR «Dachgestaltung»	Der Begriff «Geschoss» ist nicht BMBV-konform und daher durch den Begriff «Vollgeschoss» zu ersetzen.	Der Begriff «Geschoss» wird BMBV-konform durch «Vollgeschoss» korrigiert. → LoPa BauR
2.3 Art. 571 «Fuss- und Wanderwege»	In Art. 571 des Gemeindebaureglements (GBR) wird festgelegt, dass die im Verkehrsrichtplan «Fussverkehr» aufgeführten Fuss- und Wanderwege in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten sind. Vorliegend werden grundeigentümerverbindliche Festlegungen zu einem behördenverbindlichen Richtplan getroffen. Art. 517 ist somit in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig und entsprechend aus dem GBR zu entfernen oder in einer anderen Form darin zu integrieren.	Die Gemeinde Wohlen liefert die Begründung für die Aufnahme dieses Artikels in das Baureglement in ihrer Stellungnahme an das AGR. Die Begründung wird in einem Anhang des Erläuterungsberichts ergänzt. → im Erläuterungsbericht ergänzt und Anhang mit Begründung erstellt

### 3. Hinweise und Empfehlungen

#### 3.1 Zonenplan

	Inhalt der Anhörung	Übersicht der Änderung
Legende	<p>Die Überschrift «Fliessgewässer» sollte korrekterweise «Gewässer» oder «Fliessgewässer und Wohlensee» heissen, da es sich beim Wohlensee nicht um ein Fliessgewässer handelt. Wir bitten die Gemeinde dies zu korrigieren (vgl. hierbei die Aussagen unter Kap. 1.1 ).</p> <p>Bei den Hinweisen muss das Element «Hecken, Feldgehölz, Uferbestockung» korrekterweise als «Hecken, Feldgehölz, Ufervegetation» bezeichnet werden, da Schilf und auch krautige Vegetation im Uferbereich durch Art. 21 NHV geschützt sind.</p>	<p>Überschrift «Gewässer» statt «Fliessgewässer» schreiben.</p> <p>→ Panorama</p> <p>Bei Hinweisen «Hecken, Feldgehölz, Ufervegetation» statt «Hecken, Feldgehölz, Uferbestockung» schreiben</p> <p>→ Panorama</p>
Waldrechtliche Beurteilung	<p>In seinem Mitbericht zur Vorprüfung vom 9. November 2018 hat das AWN auf diverse Abweichungen zwischen der amtlichen Vermessung des Waldes, den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und dem Zonenplan hingewiesen. Die Darstellung des Waldes hat im Zonenplan zwar nur hinweisenden Charakter, die Abweichungen führen jedoch zu Unsicherheiten. Deshalb hat das AWN in der Vorprüfung Genehmigungsvorbehalte formuliert, welche jedoch nur teilweise umgesetzt wurden. Die betroffenen Flächen sind in der Stellungnahme vom 20. November 2023 aufgeführt.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde, die Darstellung des Waldes in den Zonenplanausschnitten gemäss den in</p>	

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

der Stellungnahme vom 20. November 2023 aufgeführten Punkten anzupassen. Des Weiteren empfehlen wir, in den genannten Bereichen, wo die amtliche Vermessung fehlerhaft ist, eine Anpassung beim zuständigen Geometerbüro in Auftrag zu geben.

Wie bereits der Gemeinde mitgeteilt empfiehlt das AWN, die Signatur des Waldes auf den Parzellen Nr. 4413, 4586, 4587 und 4414 aus dem Zonenplan zu entfernen.

Das AWN weist darauf hin, dass bei der Revision des Uferschutzplanes für die Parzellen Nr. 4413, 4586, 4587 und 4414 geprüft werden muss, ob es sich inzwischen um Waldareal handelt oder nicht.

In der Legende, welche beim bestehenden Zonenplan von 2011 angepasst werden soll, ist bei den Festsetzungen der Eintrag neue (verbindliche) Waldgrenze nach Art. 10 WaG vorhanden. In der vorliegenden Teilrevision erfolgt jedoch keine neue Festlegung von verbindlichen Waldgrenzen. Insofern ist der Legendeneintrag irreführend. Wenn die Anpassungen in der aktuellen Teilrevision in den Zonenplan von 2011 überführt werden, so sollen die damals neuen verbindlichen Waldgrenzen (mit roten Linien dargestellt) als bestehende verbindliche Waldgrenzen (grün) aufgeführt werden. Der

Entfernen der Waldsignatur auf den Parzellen Nr. 4413, 4586, 4587 und 4414 Legendeneintrag «neue Waldgrenze nach Art. 10 WaG» löschen

→ Panorama

→ Panorama

→ Panorama

	Inhalt der Anhörung	Übersicht der Änderung
	Legendeneintrag «neue Waldgrenze nach Art. 10 WaG» ist dann bei den Festsetzungen zu löschen.	
Bauinventar	Uns stellt sich die Frage, ob die Revision des Bauinventars bereits berücksichtigt wurde. Wir bitten die Gemeinde diesem Sachverhalt nachzugehen.	Die Teilrevision des kantonalen Bauinventars wurde berücksichtigt. Dies wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.  → wurde im Erläuterungsbericht ergänzt
Historische Verkehrswege	Der OIK II empfiehlt, nicht nur die historischen Verkehrswege von nationaler, sondern auch diejenigen von lokaler und regionaler Bedeutung (mit Substanz, mit viel Substanz) im Zonenplan darzustellen und ihren Schutz im GBR sicherzustellen.	Historische Verkehrswege von lokaler und regionaler Bedeutung werden nicht im Zonenplan aufgenommen, in Beilage B11c wird auf diese verwiesen (Überarbeitungsprotokoll 2. Vorprüfung).
3.2 Baureglement		
Lesehilfe	Die Formulierung im Kapitel «Baubewilligung» kann zu Missverständnissen führen. Mit der Lage wird wohl auf die Schutzgebiete verwiesen. Des Weiteren stellt sich uns die Frage, was mit Nachbarschaft gemeint ist. Wir empfehlen der Gemeinde die Formulierung aus dem Musterbaureglement zu übernehmen.	Mit der Lage des Vorhabens ist unter dem Punkt «Baubewilligungen» der Standort des Baubewilligungsvorhabens gemeint und mit der Nachbarschaft die Umgebung des entsprechenden Standorts. Da hier nicht – wie vom AGR angenommen – auf Schutzgebiete verwiesen wird, gibt es keine Änderung in der Lesehilfe. Unter dem Thema «Zuständigkeiten» wird bereits auf die Organisationsverordnung der Gemeinde Wohlen verwiesen. Auf einzelne Artikel zu verweisen wird als nicht sinnvoll erachtet für den Fall, dass sich die Organisationsverordnung zukünftig ändern sollte.

## Inhalt der Anhörung

## Übersicht der Änderung

Des Weiteren empfehlen wir, im Kapitel «Zuständigkeiten» auf die entsprechenden Artikel des Organisationsreglements der Gemeinde Wahlen zu verweisen.

Art. 415 GBR «Reklamen und Plakatierung»

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat die Gemeinde beschlossen Art. 415 GBR aus dem Baureglement auszunehmen, damit dieser später- falls der Erlass eines Reglements vorgesehen wäre – angepasst werden kann. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde ein solches Reklamereglement zur Vorprüfung eingereicht. Die Änderung von Art. 415 GBR wird aber nicht angegangen.

Art. 415 des Baureglements ist von der Genehmigung ausgenommen. Im Baureglement wird darauf hingewiesen.

→ wurde im Erläuterungsbericht ergänzt

Damit es später zu keinen Missverständnissen kommt, ist mit Erlass des Reklamereglements der entsprechende Artikel im GBR anzupassen.

Art. 603 Abs. 2 GBR «Aufhebung von Vorschriften»

In der Formulierung in Art. 603 Abs. 2 GBR ist ein Fehler vorhanden: «Mit Inkrafttreten der Änderung defS Baureglements[ ... ].». Wir empfehlen der Gemeinde den Fehler zu korrigieren.

Der Schreibfehler auf S.62 «... des Baureglements ...» wird korrigiert.

→ LoPa BauR

Beilage B18 «Wald»

In der Beilage unter Punkt B18 wird neu auf das Waldgesetz und die Waldfeststellungen hingewiesen. Aus Sicht AWN ist eine Nennung von übergeordnetem Recht im GBR nicht erforderlich. Das AWN empfiehlt

Im Schreiben des AGR vom 12. Juni 2024 heisst es, dass in der Beilage «neu» auf das Waldgesetz und die Waldfeststellungen verwiesen wird. Diese Hinweise waren bereits bei der 1. und 2. Vorprüfung Teil der

	Inhalt der Anhörung	Übersicht der Änderung
	B18 aus dem GBR zu entfernen.	Baureglementunterlagen und wurden nicht beanstandet. Keine Änderung.
Genehmigungsvermerke	Mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 teilten wir der Gemeinde mit, dass bei den Genehmigungsvermerken des GBR das Datum zum Ende der Frist der ersten öffentlichen Auflage falsch eingetragen wurde (4. Februar 2022, anstatt 4. März 2022). Wir schlugen der Gemeinde vor, diesen Fehler von Amtes wegen zu korrigieren. Die Gemeinde bestätigte ihr Einverständnis mit der Vorgehensweise mit E-Mail vom 9. Oktober 2023. Zumal das GBR im Rahmen der Anhörung angepasst werden muss, empfehlen wir der Gemeinde zeitgleich das Datum wie oben erwähnt zu korrigieren.	Das Datum der 1. öffentlichen Auflage vom 02.02.2022 bis 04.03.2022 wird auf S. 64 des Baureglements korrigiert.  → LoPa BauR
3.3 Digitale Daten für den ÖREB-Kataster	Die ausgeschiedenen Freihaltekorridore werden in den Geodaten auch der KANTART «Gewässerraum» zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Fehler. Für Freihaltekorridore gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Deshalb müsste dies korrigiert werden und entsprechend der KANTART «weitere Überlagerung» zugeordnet werden. Wir bitten die Gemeinde die digitalen Daten entsprechend zu bereinigen.	→ Panorama



Bälliz 67 | 3600 Thun | Telefon 033 223 44 80  
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

Einwohnergemeinde Wohlen

## **Aktualisierung baurechtliche Grundordnung**

### **Begründungen zu den kantonalen Genehmigungsvorbehalten vom 12. Juni 2024 bezüglich Änderung des Baureglements nach BMBV und Festlegung der Gewässerräume nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022: Sammeleinsprache bezüglich angepasster Gewässerräume (eingedolte Gewässer in LWZ) im Zonenplan Eymatt und Weihermatt Innerberg-Säriswil (Einsprache vom 16. Mai 2023)**

4. März 2025

Aufträge / 623 / 09 / 623\_Arb\_250403\_Anhang\_Anhoerung\_01 / 06.03.2025 / ka

Die in der Sammeleinsprache erwähnten Gewässerräume für eingedolte Gewässer im Raum Eymatt und Weihermatt, Innerberg und Säriswil wurden aufgrund des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 im Zonenplan aufgenommen. Die Unterzeichnenden der Sammeleinsprache von Mai 2023 machen Einsprache gegen die laut der Gemeindeversammlung angepassten Gewässerräume in den erwähnten Gebieten der Landwirtschaftszone (LWZ). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung teilte für diese Ausscheidung von Gewässerräumen am 12. Juni 2024 der Gemeinde Wohlen einen Genehmigungsvorbehalt mit.

Gemäss dem Beschluss der Stimmberechtigten vom 14. Juni 2022 sind diese Gewässerräume in der Landwirtschaftszone aus folgenden Gründen des öffentlichen Interesse auszuschneiden:

Art. 41a Abs. 5 Bst. b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) hält fest, dass bei eingedolten Gewässern unter gewissen Voraussetzungen auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Der Verzicht ist demnach schon von Bundesrechts wegen freiwillig, wodurch zum Ausdruck gebracht wird, dass auch bei eingedolten Gewässern ganz grundsätzlich ein öffentliches Interesse an einem Gewässerraum besteht.

Vorliegend geht es um Gewässerräume in der Landwirtschaftszone. Bei solchen Gewässerräumen für eingedolte Gewässer gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen von Bundesrechts wegen nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. a GSchV). Da die Landwirtschaftszone eine Nichtbauzone ist, ist auch die sonstige aus dem Gewässerraum resultierende Eigentumsbeschränkung als gering zu werten.

Gemäss BAFU/ARE/BLW/BPUK/LDK, Arbeitshilfe Gewässerraum, Modul

2, S. 17 gelten als öffentliche Interessen, die einem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums bei eingedolten Gewässern entgegenstehen, insbesondere der Schutz vor Überbauung und die Gewährleistung des Zugangs für Unterhaltsarbeiten.

Gewässerräume bei eingedolten Fließgewässern in der Landwirtschaftszone sollen verhindern, dass der Bereich des heutigen Verlaufs durch neue Infrastrukturanlagen oder landwirtschaftliche Nutzbauten verbaut wird. Sie sichern also die Möglichkeit, das Gewässer allenfalls später auszdolen. Daran besteht ein öffentliches Interesse. Ein Ausdolen schreibt insbesondere Art. 38 Abs. 2 Bst. e des Gewässerschutzgesetzes (GschG) vor: Sobald die Dole am Lebensende angelangt ist, muss das Gewässer grundsätzlich ausgedolt werden. Die Eindolung darf nur ersetzt werden, wenn eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt.

Daneben hilft ein Gewässerraum auch, den Zugang zur Dole für Reparaturen usw. freizuhalten.

Diese öffentlichen Interessen überwiegen somit die privaten, weil die Einschränkungen eher gering wiegen (keine Bewirtschaftungsbeschränkungen; ohnehin Nichtbaugebiet).



Bälliz 67 | 3600 Thun | Telefon 033 223 44 80  
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

Einwohnergemeinde Wohlen  
**Aktualisierung baurechtliche Grundordnung**

**Begründungen zu den kantonalen Genehmigungsvorbehalten vom 12. Juni 2024 bezüglich Änderung des Baureglements nach BMBV und Festlegung der Gewässerräume nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022: Baureglement Art. 571 «Fuss- und Wanderwege»**

4. März 2025

Aufträge / 623 / 09 / 623\_Arb\_250304\_Anhang\_Anhoerung\_02 / 04.03.2025 / ka

Dieser Artikel zu Fuss- und Wanderwegen wurde aufgrund des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 im Baureglement aufgenommen.

Gemäss Mitteilung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 12. Juni 2024 ist Art. 571 in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Laut Beschluss der Stimmberechtigten von Juni 2022 ist dieser Artikel aus folgenden Gründen im Baureglement zu belassen:

Das Strassenrecht des Kantons ist so angelegt, dass gewissen Bestimmungen grundeigentümergebundene Wirkung zuerkannt wird: Gemäss Art. 27 Abs. 1 der Strassenverordnung (SV) haben die Gemeinden das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung festzulegen. Sobald diese Festlegung erfolgt ist – auch bloss in einem Richtplan –, ist auf diese Wege gemäss Art. 28 SV die Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes (FWG) anwendbar.

Aus Art. 6 f. FWG ergibt sich bereits verbindlich, dass die Fuss- und Wanderwege erstellt und unterhalten werden müssen und sie in ihrem Bestand geschützt sind.

Folglich ist der von der Gemeindeversammlung angenommene Artikel nicht unrechtmässig, wohl aber letztlich überflüssig. Dann kann man ihn aber auch genehmigen.