

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Hauptstrasse 2
Postfach
2560 Nidau

Telefon 031 635 25 93
Telefax 031 635 25 99

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Gals
Dorfstrasse 2
3238 Gals

Sachbearbeiterin: RIA/VEJ
G.-Nr: 450 15 357
Mail: anne-aymone.richard@jgk.be.ch

Bern, den 24. Oktober 2016



**Gals; Revision der Ortsplanung,
Abschliessender Vorprüfungsbericht
Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Februar 2016 haben wir Ihnen eine Übersicht (Themenliste) über die im Vorprüfungsverfahren aufgedeckten Probleme Ihrer Ortsplanungsrevision unterbreitet.

Am 1. März 2016 wurde die Themenliste zum materiellen Handlungsbedarf mit Ihnen und Ihrem Ortsplaner besprochen. Die Ergebnisse der Bereinigung haben wir im Bereinigungsprotokoll vom 4. März 2016 festgehalten.

Die Ortsplanungsrevision ist entsprechend dem Bereinigungsprotokoll überarbeitet und am 6. Juli 2016 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht worden.

Mit Befriedigung stellen wir fest, dass, von wenigen Ausnahmen abgesehen, für beide Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden konnten.

Unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, können wir der Ortsplanungsrevision zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

1. Umzonung der Parzelle Nr. 319 von der ZöN in der Kernzone

Innerhalb des Gebäudes der Parzelle Nr. 319 sind bereits heute 3 Wohnungen untergebracht. Damit die Voraussetzungen für die zukünftige Umnutzung der Schule erfüllt werden, wird die Parzelle von der ZöN in die Kernzone umgezont. Diese Umzonung schafft somit eine neue Baureserve von mindestens 500 m². Sie gilt aber als überbaut (Schulplatz) und kann somit ohne weitere Bedingungen umgezont werden.

2. Erweiterung der ZöN D

Mit der Zonenerweiterung der ZöN D werden die räumlichen Voraussetzungen für Infrastrukturbauten und -anlagen für die Entsorgung geschaffen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Erweiterung der ZöN zweckmässig, weshalb ihr zugestimmt werden kann. Wir bitten Sie, das Baureglement mit Gestaltungsgrundsätzen so anzupassen, dass die flächensparende Anordnung

der Bauten gesichert ist (**fGv**). Mit dem Gutachten von Inforama vom 23. Mai 2016 wurde festgestellt, dass keine Fruchtfolgefläche beansprucht wird.

3. Siedlungsentwicklung nach innen

Da der 15-jährige Wohnbaulandbedarf nicht geltend gemacht wird, muss das Massnahmenblatt A_07 Siedlungsentwicklung nach innen nicht zwingend umgesetzt werden. Wir empfehlen Ihnen aber die Thematik der Siedlungsentwicklung nach innen mit Hilfe unserer AHOP „Siedlungsentwicklung nach Innen“ zu behandeln (siehe auch die Themenliste vom 15. Februar 2016).

4. Intensivlandwirtschaftszone (Fachbericht LANAT vom 14.09.16)

Gemäss dem Erläuterungsbericht ist die vorgesehene Intensivlandwirtschaftszone das Resultat einer umfassenden Bedarfsabklärung mit den Landwirten. Auf die Parzelle Nr. 146 wurde verzichtet. Wir können der vorgesehenen Zone zustimmen. Wir machen Sie aber darauf aufmerksam, dass gemäss Rechtsprechung nur eine Intensivlandwirtschaftszone pro Gemeinde zulässig ist. Sollten künftig weitere Intensivlandwirtschaftsflächen benötigt werden, sind diese an den nun vorgesehenen Standort anzugliedern.

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind aufgrund der Bodenversiegelung, der Zunahme an Störungen und der Einschränkung der Vernetzung vorzusehen. Wir erachten folgende Vorschläge als prüfenswert: Ausdolung / Aufwertung des Jolimontkanals, Pflanzung einer ökologisch wertvollen Hecke um die ILWZ (**fGV**).

5. Naturschutz (Fachbericht ANF vom 2.09.16)

Wir beziehen uns auf den Fachbericht der ANF vom 2. September 2016. Die Anmerkungen und Vorbehalte des Fachberichtes vom 17. August 2015 wurden grösstenteils berücksichtigt. Die ANF stellt aber fest, dass Änderungen noch nötig sind, damit die Pläne genehmigt werden können.

Das Lebensrauminventar der Gemeinde Gals ist bezüglich Trockenstandorte zu überarbeiten. Sofern auf dem Gemeindegebiet wertvolle Trockenstandorte existieren, sind sie im Lebensrauminventar explizit als solche festzuhalten und im Zonenplan 2 unter „Festlegungen Natur und Landschaft“ aufzuführen (**mGv**).

Trockenstandorte von kommunaler Bedeutung sind, sofern vorhanden, in den Zonenplan 2 zu übernehmen. Entsprechende Schutzbestimmungen sind im Baureglement zu erlassen (**fGv**).

Die ANF setzt voraus, dass alle Hecken, Feld- und Ufergehölze als Hinweise auf übergeordnetes Recht in den Zonenplan aufgenommen werden. Verglichen mit dem Luftbild stellt die ANF fest, dass verschiedene Ufergehölze noch nicht im Zonenplan Landschaft eingetragen sind. Damit der Zonenplan Landschaft der Baupolizeibehörde als Vollzugsinstrument dienen kann, müssen die geschützten Gehölze in ihrer richtigen Lage und Ausdehnung als Hinweise in den Plan eingetragen werden (**fGv**). Es handelt sich unter anderem um folgende Gehölze:

Das Ufergehölz am renaturierten Galsbach (569'950 / 207'830) ist im Zonenplan 2 einzutragen.

Das Gehölz am Ufer der alten Zihl ist im Zonenplan 2 als Ufergehölz zu klassieren (nicht als Hecke).

Das Gehölze am Grissemooskanal (571'190 / 210'040 und westlich davon) sind als Ufergehölze im Zonenplan 2 einzutragen.

Das Ufergehölz am Seitengewässer des Jolimontkanals (570'660 / 208'935) ist im Zonenplan 2 als Ufergehölz zu klassieren (nicht als Hecke).

Das Ufergehölz am Birkegrabe (572'572 / 210'560) ist im Zonenplan 2 als Ufergehölz zu klassieren (nicht als Hecke).

6. Gewässerraum (Fachbericht TBA vom 06.09.16)

Die Festlegung der Gewässer und deren Gewässerräume wurden mit einer Begehung festgelegt. Der Zonenplan wurde infolge adaptiert. Gemäss dem TBA sind folgende Anpassungen noch notwendig.

Gewässernetz

Das Gewässernetz ist im Zonenplan und im Schutzzonenplan gemäss dem GN5 vollständig abgebildet.

Die beiden zu streichenden Gewässerabschnitten wurden bei einer Begehung begutachtet. Es wurden keine Indizien für ein Gewässer angetroffen. Die beiden Abschnitte können daher nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aus dem GN5 / GN BE gestrichen werden.

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums am Bielersee, an den Fliessgewässern und den eingedolten Gewässern genügt mehrheitlich den minimalen bundesrechtlichen Vorgaben.

Im Bereich Alte Zihl ist der Gewässerraum verringert worden, dies ohne einen Bezug auf „dicht bebaut“. Eine Reduktion ist nur dann möglich, wenn das Gebiet vom AGR als „dicht bebaut“ bestimmt wird.

Der Bereich St. Johannsen wird als „dicht bebaut“ ausgedehnt ohne dass der Gewässerraum verkleinert wird. Die Umsetzung erfolgt erst im Rahmen einer Baubewilligung (Einzelfallbetrachtung).

Das AGR bestätigt, dass die beiden Sektoren „Alte Zihl“ und „St. Johannsen“ als „dicht bebaut“ betrachtet werden können.

Es ist nicht ersichtlich, ob im Rahmen der OP-Revision auch die nötigen Vergrößerungen des Gewässerraums gemäss GSchV Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 vorgenommen wurden. Im Erläuterungsbericht ist abzuhandeln, ob keine Vergrößerungen des Gewässerraums gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben nötig sind (z.B. 3 m Pufferstreifen ab Gewässerlinie, 3 m Abstand zur Ufervegetation, Natur- und Landschaftsschutz, etc.) (**mGv**).

Die Gemeinde verzichtet gemäss GSchV Art. 41a Abs. 5 bei den reinen Be- und Entwässerungskanälen und den Fliessgewässern im Wald auf eine Festlegung des Gewässerraums. Aus Sicht Wasserbau ist dies möglich. Wird bei gewissen Gewässerabschnitten (z.B. Be- und Entwässerungskanäle, im Wald, etc.) auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, muss im Baureglement zwingend als Hinweis der Art 39 WBV erwähnt werden *„Wo kein Gewässerraum ausgedehnt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen Innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern Innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.“* (**mGv**)

Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde korrekt in den Schutzzonenplan übertragen. Der Baureglementartikel entspricht den Artikel aus dem Musterbaureglement.

Uferschutzplanung

Die Uferschutzplanung wird mit der vorliegenden OP-Revision nicht revidiert.

Die Massnahmen des Realisierungsprogramms sind umgesetzt und aus Sicht der Fachstelle SFG liegt kein Handlungsbedarf vor.

7. Baureglement

Art. 5 (Mass der Nutzung): Gemäss Erläuterungsbericht (S. 22) wird bei der Arbeitszone neu die Grünflächenziffer aufgehoben. Dies wird einen Verlust an potentiell ökologisch wertvollen Flächen im intensiv beanspruchten Gebiet zur Folge haben. Diesem Verlust ist entgegenzuwirken (**fGv**). Die ANF schlägt folgenden Lösungsansatz vor: Es werden im Rahmen der Ortsplanung Aufwertungsmassnahmen an anderer Stelle vorgeschlagen. Die ANF denkt dabei beispielsweise an

die Aufwertung von Uferbereichen, Waldrändern, Hecken und Feldgehölzen; an Hecken-, Baum oder Obstgartenpflanzungen.

Art. 29 (Hecken und Feldgehölze): Hinweis: alle Hecken und Feldgehölze sind bundesrechtlich und kantonale geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG)

Artikel 31 (Ufergehölz): Neuer Absatz. Dieser Artikel ist mit folgendem Absatz zur Definition der Gehölzgrenzen zu ergänzen (MBR, A129) (fGv): „Die Grenze von Ufergehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.“

Wir bitten Sie, die Empfehlungen und Hinweise der verschiedenen Fachstellen im Sinne einer Optimierung der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Anne-Aymone Richard, Raumplanerin

Beilagen:

- Überzählige Dossiers retour
- Wie geht es weiter?
- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Bönzli, Kilchhofer und Partner, Flurstrasse 1, 3014 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- OIK III
- LANAT : ANF, Fachstelle Bodenrecht und Planung