



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

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

Christina Fuhrer
+41 31 635 86 70
christina.fuhrer@be.ch

Einwohnergemeinde 3297 Leuzigen	
E 19. NOV. 2025	
Akten-Nr.	
Original an:	
Kopie an:	

G.-Nr.: 2024.DIJ.1942

18. November 2025

Verfügung
GESAMTENTSCHEID nach Art. 9 KoG

A Aus den Akten

Gemeinde	Leuzigen
Gesuchsteller/-in	Bürgergemeinde Leuzigen, pA Frau Karin Berger, Grundholz- strasse 9, 3297 Leuzigen
1. Gegenstand	Überbauungsordnung «Alti Sagi» bestehend aus: – Überbauungsplan 1:500, vom 13. Februar 2024 – Überbauungsvorschriften vom 13. Februar 2024 Weitere Unterlagen: – Erläuterungsbericht vom 13. Februar 2024 – Nutzungsplanung in digitaler Form (Art. T4-1 Abs. 3 BauG)
2. Gegenstand	Ausnahme für Eingriff in Hecken und Feldgehölze – Ausnahmegesuch vom 8. Mai 2023 Weitere Unterlagen: – Kurzbericht vom 3. März 2023
Öffentliche Auflage	27. Oktober 2023 bis am 27. November 2023
Gemeindebeschluss	13. Februar 2024
Einsprache	Bürgergemeinde 3297 Leuzigen Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 zurückgezogen

Rechtsverwahrungen keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG keine

B Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 Die vorliegende Planung sieht den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) zur gleichnamigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Alti Sagi» vor, welche in Artikel 46 der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Leuzigen geregelt wird. Das Gebäudeensemble um die alte Säge-
rei soll durch die vorliegen de Planung vielfältig bleiben. Zu diesem Zweck wurden in einer orts-
baulichen Studie die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal untersucht und verschiedene
Bebauungsvarianten ausgearbeitet. In einem gemeinsamen Prozess mit den Grundeigentümern
und der Gemeinde erfolgte eine sukzessive Annäherung an das Bebauungskonzept. Dieses bil-
det die Grundlage für die vorliegende UeO.
- 1.2 Der Erlass der UeO «Alti Sagi» bedingt den Eingriff in die Hecke auf der Parzelle-Nr. 2978. Aus
diesem Grund erfolgt zeitgleich mit der Genehmigung der Nutzungsplanung eine Bewilligung für
den Eingriff in die genannten Hecken und Feldgehölze.
- 1.3 Im Februar 2021 wurden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur
Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 11. Mai 2021 stellte das AGR der Gemeinde den Vor-
prüfungsbericht gemäss Art. 59 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985 und Art. 118 der
Bauverordnung (BauV) vom 6. März 1985 zu. Gestützt auf diesen Vorprüfungsbericht überarbei-
tete die Gemeinde die Unterlagen und reichte die UeO zu einer zweiten Vorprüfung ein. Mit Be-
richt vom 1. Dezember 2021 wurde die Vorprüfung abgeschlossen.
- 1.4 Die UeO «Alti Sagi» lag vom 27. Oktober 2023 bis am 27. November 2023 öffentlich auf. Es
ging eine Einsprache ein, welche jedoch von der Einsprecherin mit Schreiben vom 22. Januar
2024 zurückgezogen wurde.
- 1.5 Die Planung wurde am 13. Februar 2025 vom Gemeinderat beschlossen.

2. Verfahren

- 2.1 Die Realisierung der Überbauung, deren Standort mit der vorliegenden Planung genau festge-
legt wird, erfordert zwingend die Rodung der dort bestehenden Hecke. Diese steht (unabhängig
von der Festlegung im kommunalen Schutzplan) unter dem Schutz des Bundesrechts (Art. 18
NHG). Somit ist für ihre Beseitigung eine Ausnahmegewilligung nach Art. 27 des Naturschutz-
gesetzes (NSchG) vom 15. September 1992 erforderlich. Ob die Ausnahmegewilligung erteilt
werden kann, muss vorliegend bereits auf Stufe Nutzungsplanung geprüft werden. Da somit ne-
ben der Plangenehmigung noch eine Ausnahmegewilligung für die Heckenbeseitigung erforder-
lich ist, mussten die beiden Verfahren gestützt auf Art. 1 des Koordinationsgesetzes vom 21.
März 1994 (KoG; BSG 724.1) koordiniert werden und sind mit einem Gesamtentscheid nach
Art. 9 KoG abzuschliessen. Dabei ist nach Art. 5 Abs. 3 Bst. b KoG das Nutzungsplanverfahren
das Leitverfahren und das AGR als Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde ist die Leitbe-
hörde (Art. 7 KoG).
- 2.2 Die Verfahrensleitung holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen
die erforderlichen Fachberichte ein:
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom
11. März 2021
 - Amt für Umwelt und Energie (AUE), Energie, Stellungnahme (E-Mail) vom 12. März
2021

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 18. März 2021
- Fachberichte der Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) vom 25. März 2021 und 4. Oktober 2021;
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland (WAM), Fachberichte vom 29. März 2021 und 28. September 2021
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Fachberichte vom 30. März 2021 und 26. September 2021
- Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP), Stellungnahme (E-Mail) vom 1. April 2021

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

C Erwägungen

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
- Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
- 1.2 Am 27. Februar 2024 reichte die Gemeinde die Planung beim AGR zur Genehmigung ein.
- 1.3 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens holte das AGR folgende Amts- und Fachberichte sowie Stellungnahmen ein
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Stellungnahme vom 11. April 2024 und Fachbericht vom 17. Oktober 2025
 - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Wasserbau, Fachbericht vom 12. April 2024
 - Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachbericht vom 9. Januar 2025
 - Regierungsstatthalteramt Seeland, Amtsbericht vom 30. Mai 2025
- 1.4 Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung stellte das AGR fest, dass die eingereichten Genehmigungsunterlagen nicht in allen Punkten genehmigungsfähig waren. Mit Schreiben vom 5. September 2025 teilte das AGR der Gemeinde mit, dass die Genehmigungsunterlagen nicht in allen Punkten genehmigungsfähig sind. Die Gemeinde nahm im Rahmen einer Stellungnahme vom 16. September 2025 zu den offenen Punkten Stellung und bat das AGR, die in den Vorschriften notwendigen Korrekturen von Amtes wegen vorzunehmen. Das AGR folgt der Gemeinde und korrigiert die nicht zu genehmigenden Aspekte in den Vorschriften von Amtes wegen.
- 1.5 Die digitale Nutzungsplanung wurde erstellt und als Bestandteil des rubrizierten Planungsgeschäfts eingereicht. Der Auftrag gemäss T4 Übergangsbestimmung zur Änderung des Baugesetzes (BAG 21-081 vom 20. Oktober 2021) vom 3. Dezember 2020, wonach im Genehmigungsverfahren die Nutzungspläne zusätzlich in elektronischer Form einzureichen sind (Art. T4-1 Abs. 3), gilt damit als erfüllt.
- 1.6 Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zum Ausnahmegesuch

2.1 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Leuzigen haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft. Auf allfällige Abweichungen gegenüber dem Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens ist nachfolgend einzugehen:

2.2 Nach Art. 14 Abs. 6 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) darf die Beseitigung einer Hecke nur bewilligt werden, sofern das Vorhaben, das die Beseitigung erfordert, standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Für die Bewertung des Biotops in der Interessenabwägung sind neben seiner Schutzwürdigkeit insbesondere massgebend:

- a. seine Bedeutung für die geschützten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten;
- b. eine ausgleichende Funktion für den Naturhaushalt;
- c. seine Bedeutung für die Vernetzung schützenswerter Biotope;
- d. seine biologische Eigenart oder sein typischer Charakter.

Wer einen Eingriff vornimmt oder verursacht, ist zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder anderen angemessenen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 14 Abs. 7 NHV).

2.3 Der folgende Amtsbericht (Bewilligung) liegt heute vor:

2.3.1 Regierungsstatthalteramt **Seeland**:

- **Amtsbericht** Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes vom **30. Mai 2025**.

2.4 Der folgende Fachbericht liegt heute vor:

- **Fachbericht** der Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur vom **9. Januar 2025**

Im Amtsbericht vom 30. Mai 2025 kommt das Regierungsstatthalteramt Seeland zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 27 NSchG erfüllt sind.

Es beantragt, die Ausnahmegewilligung unter Auflage zu erteilen. Das AGR als Leitbehörde im koordinierten Verfahren hat keine Veranlassung, von der Beurteilung des Regierungsstatthalteramtes abzuweichen. Die Ausnahmegewilligung ist daher mit der geforderten Auflage zu erteilen.

3. Kosten

3.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21]). Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen (Art. 61 Abs. 5 BauG). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der ÜeO Alti Sagi hat somit gebührenfrei zu erfolgen.

3.2 Für die Verfahrenskosten des Ausnahmegewilligungsverfahrens zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes gilt das Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Wer Hoheitsakte und andere staatliche Leistungen der Behörden und der Verwaltung verursacht oder in Anspruch nimmt, hat Gebühren zu entrichten (Art. 56 ff. des Finanzhaushaltsgesetzes vom 15. Juni 2022 [FHG; BSG 620.0]). Vorliegend sind sie somit der Burgergemeinde Leuzigen als Gesuchstellerin zur Bezahlung aufzuerlegen. Gemäss Art. 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 12 Abs. 2 KoG sind alle Verfahrenskosten im Gesamtentscheid festzulegen.

3.3 Das Regierungsstatthalteramt hat für seinen Amtsbericht CHF 200.00 in Rechnung gestellt.

3.4 Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Bau- oder anderen Gesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 9 KoG werden nach der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes im Anhang 4A zur GebV nicht erwähnt wird, ist gestützt auf Art. 2 Abs. 3 i.V.m. Art. 14 GebV eine Gebühr nach Zeitaufwand zu erheben. Die Stundenansätze sind in Art. 8 GebV festgelegt.

3.5 Die Verfahrenskosten für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes setzen sich somit wie folgt zusammen:

Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts vom 30. Mai 2025	CHF	200.00
--	-----	--------

Gebühren des AGR bestehend aus:

a) Aufwandgebühr für die Behandlung der Ausnahmegewilligung	CHF	420.00
b) Kosten (Kopien und Porti)	CHF	50.00

Total Verfahrenskosten	CHF	670.00
-------------------------------	------------	---------------

D Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Dieser Gesamtentscheid umfasst:

1.1. Die Genehmigung nach Art. 61 BauG der vom Gemeinderat am 13. Februar 2024 beschlossenen UeO Altı Sagi; wobei von Amtes wegen;

1.1.1. Art. 13 Abs. 1 UeV wird folgendermassen angepasst: «Innerhalb der Wald-Baulinie von 15.0 m sind Spielgeräte, Feuerstellen und Verkehrsflächen/ungedeckte Parkplätze sowie Lagerplätze ohne Hochbauten mit 5.0 m Waldabstand bewilligungsfähig zulässig.»

1.1.2. Art. 13 Abs. 2 UeV wird ersatzlos gestrichen.

1.1.3. Art. 17 wird folgendermassen angepasst: «Zur Revitalisierung, Aufwertung und Gefahreneindämmung ist in einem Wasserbauplan oder eine Wasserbaubewilligung gemäss Wasserbaugesetz Planungs- oder Baubewilligungsverfahren nach Gewässerschutzgesetzgebung die natürliche Gestaltung innerhalb des Bereichs Gewässerraum umzusetzen.»

1.2. Die Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 Abs. 1ter NHG i.V.m. Art. 27 NSchG gemäss Ausnahmegesuch vom 8. Mai 2023.

2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache der Burgergemeinde Leuzigen vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen worden ist.

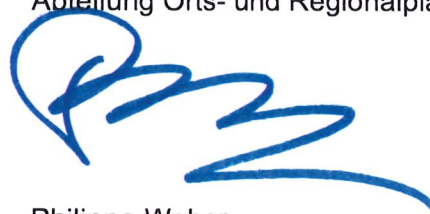
3. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Leuzigen die Nutzungsplanung in digitaler Form gemäss Art. T4-1 Abs. 3 BauG eingereicht hat.

4. Die Gemeinde Leuzigen wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1988 [GV; BSG 170.111]).

5. Die Gemeinde Leuzigen wird angewiesen, die mit Dispositiv-Ziff. 1.1.1 bis Ziff. 1.1.3 verfügten Änderungen von Amtes wegen umgehend nach der Eröffnung der vorliegenden Verfügung unter Verweis auf S. 6 abgedruckten Rechtsmittelbelehrung öffentlich bekanntzumachen.

6. Die Verfahrenskosten für die Ausnahmegewilligung nach Art. 18 Abs. 1ter NHG belaufen sich auf insgesamt CHF 670.00. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
7. Diese Verfügung wird **mit eingeschriebener Post** eröffnet:
 - der Gemeinde Leuzigen
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung «Alti Sagi», einem Exemplar des Ausnahmegesuchs für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze sowie den Amts- und Fachberichten;
 - der Gesuchstellerin
unter Beilage je einer Kopie der genehmigten Gesuchsakten, Amts- und Fachberichte.
8. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
 - dem Regierungsstatthalteramt Seeland (1 Ex. UeO)
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex. UeO)
9. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
 - der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
 - dem Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung
 - Amt für Umwelt und Energie (AUE)
 - Amt für Wasser und Abfall (AWA)
 - Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland (WAM)
 - Tiefbauamt, Obergerienieurkreis (OIK) III
 - Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP)
 - AGR/O+R: HOR
 - AGR/KPL
 - AGR/Rf (zur Rechnungsstellung)
10. Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung «Alti Sagi» und der genehmigten Ausnahmegewilligung für den technischen Eingriff in Hecken und/oder Feldgehölze sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Philippe Weber
Teamleiter, Raumplaner

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-
gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich mindestens im Doppel und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1
BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem
gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Anhang

1. Auflage

1.1 Amtsbericht Regierungsstatthalteramt Seeland vom 30. Mai 2025

Auflage

10.1.1. Als Ersatzmassnahme sind auf der Parzelle-Nr. 3311 gleich- oder hochwertigere Ersatzbepflanzungen im Umfang von mindestens 440 m² vorzunehmen.

Leuzigen; Überbauungsordnung Alti Sagi mit Rodungsgesuch (KoG), Genehmigung

Laufnummer	2024.DIJ.1942	Status	In Bearbeitung
Geschäftseigner	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	Dossiertyp	Geschäft
Beginn	27.02.2024	Ende	
Bemerkung	WEP		
	27.02.2024: Erster Posteingang		
	11.03.2024: Pendent Gemeinde/RK/Region - Fehlende Unterlagen		
	12.03.2024: Erster Wiedereingang (di...		

Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
03 Mitberichte		
031 Mitberichte zum Versand		
2024_04_12_FB TBA OIK III Wasserbau	03.11.2025 11:05:16	1
2025_03_31_FB_ANF	03.11.2025 11:05:14	3
2025_05_30_AB_RSTA_Hecken	03.11.2025 11:05:12	9
2025_10_17_FB_AWN_Mittelland	03.11.2025 11:05:10	11



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Kontrollstrasse 20, Pf. 701
2501 Biel
+41 31 635 96 00
info.tbaoik3@be.ch
www.be.ch/tba

Jörg Bucher
+41 31 635 96 11
joerg.bucher@be.ch

Oberingenieurkreis III, Kontrollstrasse 20, Pf. 701, 2501 Biel

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

12. April 2024

Fachbericht Wasserbau

Gemeinde:	Leuzigen
Vorhaben:	Überbauungsordnung Alti Sagi mit Rodungsgesuch (KoG), Genehmigung
Ortsbezeichnung:	Alte Sagi
Beurteilungsgrundlagen:	Genehmigungsdossier
Geschäfts-Nr.:	AMT109293
Leitverfahren:	Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2024.DIJ.1942
Kontaktperson:	Jörg Bucher

Grundlagen

- Gefahrenkarte
- Fachbereich Wasserbau AMT104990 vom 26. September 2021

1. Beurteilung des Vorhabens

Die von uns gestellten Anträge wurden wie folgt berücksichtigt:

- 1.1 *Das Baufeld «Baubereich B4» ist um den Bereich des Gewässerraums zu reduzieren.
(Genehmigungsvorbehalt)*

Der Antrag wurde nicht entsprechend unserer Formulierung umgesetzt. Weiterhin liegt auf der alten Sägerei das Baufeld B3 (alt B4). Dies suggeriert, dass über das ganze Baufeld verfügt werden kann auch im Bereich des Gewässerraums und auch über dem Gewässer. Diesbezüglich wurde aber der Art. 10 BauR angepasst und regelt nun im Abs. 4, dass es sich

im Baufeld B3 um eine Bestandesbaute handelt und diese darf nur unterhalten und saniert werden. Eine Umnutzung oder sogar ein Ersatzbau ist nicht zulässig.

Mit der Anpassung des Art. 10 BauR ist unserem Antrag Rechnung getragen.

Weitere Anmerkungen

- 1.2 Im Art. 17 BauR wird ausgesagt, dass es für die wasserbaulichen Massnahmen (Hochwasserschutz oder Revitalisierung) ein Planungs- oder Baubewilligungsverfahren nach Gewässerschutzgesetzgebung braucht. Dies ist nicht korrekt, für die wasserbaulichen Projekte kommt ein Wasserbauplan oder eine Wasserbaubewilligung gemäss Wasserbaugesetz zur Anwendung.
2. **Antrag**
 - 2.1 Der Art. 17 BauR ist entsprechend dem Pkt. 1.2 zu korrigieren.
 - 2.2 Die UeO «Alti Sagi» kann aus wasserbaupolizeilicher Sicht nach erfolgter Anpassung des Art. 17 BauR genehmigt werden.



Jörg Bucher

12.04.2024 14:37

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

Jörg Bucher
Bereichsleiter Wasserbau



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Dr. Nadine Sandau
+41 31 636 30 17
nadine.sandau@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Eileen Schilliger
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Reg-Nr.: 2024.WEU.1531 / ID 19295
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2024.DIJ.1942

9. Januar 2025

Fachbericht Naturschutz

Gemeinde:	Leuzigen
Gesuchsteller:	Bürgergemeinde Leuzigen
Standort / Adresse:	Alti Sagi, Brunnaderns
Parzellen Nr.:	2978, 3222, 3223, 3224
Vorhaben:	1. Gegenstand: Überbauungsordnung Alti Sagi 2. Gegenstand: Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze
Unterlagen:	Projektunterlagen zur Genehmigung: Erläuterungsbericht (Version vom 13.02.2024) Überbauungsvorschriften (Version vom 26.01.2021) Überbauungsplan (Version vom 13.02.2024)
Schutzobjekte:	Ufervegetation (Art. 21 NHG) Hecken / Feldgehölze (Art 27 und Art. 28 NSchG) Naturwiesen und Börden (Art. 57 Baureglement)
Gewässer:	Leuziger Dorfbach
Erforderliche Ausnahmen:	Ausnahmegewilligung für Eingriffe in die Ufervegetation nach Art. 18 Abs. 1bis und 1ter, Art. 21 und 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 und Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10.11.1993. Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 Abs. 1bis und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966, Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.6.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15.9.1992.
Verfahren:	Genehmigung
Beurteilungsgrundlagen:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1 Naturschutzgesetz (NSchG) BSG 426.11

Naturschutzverordnung (NSchV) BSG 426.111
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20
Gewässerschutzverordnung (GSchV) SR 814.201
Biotopinventare von Bund und Kanton
Lebensräume der Schweiz, Raymond Delarze / Yves Gonseth /
Stefan Eggenberg / Mathias Vust, 2015
Gewässerraum; Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern (2015)
Bauten und Anlagen im Gewässerraum; Arbeitshilfe für Leit- und
Bewilligungsbehörden im Kanton Bern (2014)
Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz: Leitfaden Um-
welt Nr. 11 (BUWAL, 2002)
Fachberichte Naturschutz vom 25.03.2021 und 04.10.2021
UeO 4 Deponie Rüembergacker

Beurteilung zum Fachbereich Flora, Fauna und Lebensräume

Im Rahmen der ersten Vorprüfung «Alti Sagi» hatte die Abteilung Naturförderung bereits die Möglichkeit, sich zum Projekt zu äussern. Nun wurden die überarbeiteten Unterlagen von der Gemeinde erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Wir gehen davon aus, dass die Ausgangslage bekannt ist, und verweisen für Details auf unsere Fachberichte vom 25.03.2021 sowie 04.10.2024. Wir äussern uns hier nur zu den neuen Unterlagen.

1. Planungsunterlagen

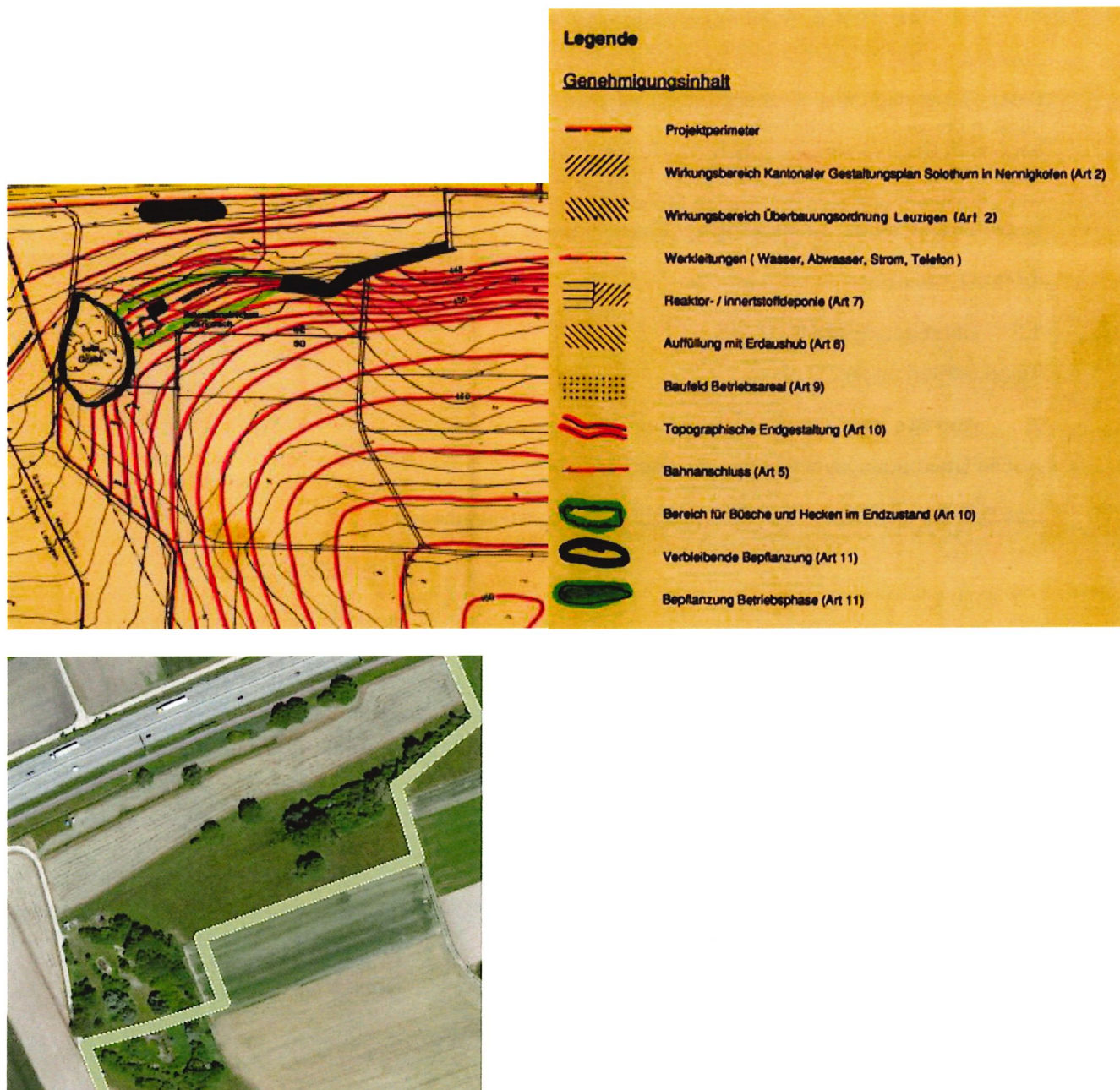
1.1. Erläuterungsbericht

Im Kapitel 3.2 wird der Umgang mit der Hecke im Osten des Perimeters erläutert. Es ist vorgesehen, einen Teil der Hecke zu roden.

Ergänzend zum Erläuterungsbericht wurde ein Kurzbericht «Heckenersetz «Alte Sagi» Leuzigen» eingereicht. Der Bericht ist grundsätzlich sehr ausführlich und beschreibt die Situation um die Hecke, den Ausgangszustand und den Endzustand sowie das Pflegekonzept detailliert. Zwischen der Autorin des Berichts und uns erfolgte regelmässig Austausch hinsichtlich geeigneter Ersatzflächen. Dies ist dem Bericht in Form der Variantenvergleiche zu entnehmen. Zum letztendlich gewählten Ersatzstandort auf der Parzelle 3311 erfolgte zwar ein Austausch, auf Grund ungeklärter Fragen zur UeO Rüembergacker brach die Diskussion zu diesem Standort jedoch ab und von Seiten ANF erfolgte nie eine zustimmende Zusage.

Die Gemeinde plant, die Hecke im Bereich der UeO Rüembergacker umzusetzen. Im Vergleich der UeO und der festgelegten Endgestaltung (Abbildung und Legende hier folgend) mit den aktuellen Luftbildern (weiter unten) fällt auf, dass die Endgestaltung nicht vollständig umgesetzt wurde.

Bepflanzung 4) Der Plan "Endzustand" zeigt die Bepflanzung nach erfolgter Rekultivierung auf. Die Böschungsbereiche dienen dem ökologischen Ausgleich und sind entsprechend zu bepflanzen. Auf eine Vernetzung der Lebensräume ist zu achten. Die Bepflanzung hat in Absprache mit der kantonalen Naturschutzfachstelle zu erfolgen. Die Resultate der ökologischen Begleitplanung (Art. 11) sind miteinzubeziehen.



Aus unserer Sicht kann der nun notwendige Ersatz der Hecke «Alti Sagi» nicht dazu genutzt werden, die nicht vollendete Endgestaltung der Deponie Rüembergacker doch noch umzusetzen oder die notwendige Fläche zu reduzieren. Die Bilanz für die Natur würde letztendlich hinsichtlich Heckenfläche negativ ausfallen. Wir sind nicht dagegen, dass beide Heckenpflanzungen dort umgesetzt werden. Die für die noch ausstehende Endgestaltung zu pflanzende Hecke ist mit einer Mindestbreite von 2 Metern und einem Krautsaum von 3 Metern auf beiden Seiten anzulegen und sollte sich an der Artenliste für die Ersatzhecke Alte Sagi orientieren.

Der vorgeschlagenen Artenliste für die Ersatzhecke Alti Sagi können wir zustimmen. Wir unterstützen und fordern die Umsetzung der Empfehlung, die Ersatzpflanzung zwei Jahre vor Bauausführung umzusetzen, spätestens jedoch bei Baubeginn. Dieses Vorgehen entspricht den Empfehlungen des BAFU (ehemals BUWAL) in der Arbeitshilfe «Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz: Leitfaden Umwelt Nr. 11 (BUWAL, 2002)», da so neuer Lebensraum bereits zur Verfügung steht, wenn in die zu rodende Hecke eingegriffen werden muss.

1.2. Überbauungsvorschriften

- **Antrag:** Folgende Punkte sind in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen (GV).
 - Art. 18 Abs. 4: Der Erhalt und die Pflege der Hecke sind zu regeln.

- Art. 18 Abs. 5: Zur abschliessenden Kontrolle bezüglich der Einhaltung der Überbauungsordnung ist das Baugesuch dem Regierungsstatthalter und der Abteilung Naturförderung vorzulegen.

Diese Genehmigungsvorbehalte haben wir bereits in vorherigen Fachberichten formuliert, sie wurden jedoch nicht in die UeO-Vorschriften aufgenommen. Aus diesem Grund wiederholen wir sie erneut. Da mit der vorliegenden UeO sämtliche Fragen zur Hecke grundeigentümerverbindlich geregelt werden müssen und die Abteilung Naturförderung auf Grund dessen üblicherweise nicht mehr in das Baubewilligungsverfahren einbezogen wird, erscheint uns dies die einzige Möglichkeit diese Auflagen in das vorliegende Projekt mit aufzunehmen und so eine Kontrolle der Umsetzung der Ersatzmassnahmen sicherzustellen. Es geht nicht darum, dass Bauvorhaben grundsätzlich wieder in Frage zu stellen, weshalb wir klar formulieren, dass es sich um eine abschliessende Kontrolle handelt.

1.3. Überbauungsplan

Keine Bemerkungen.

2. Anträge bzw. Genehmigungsvorbehalte

- Die Überbauungsvorschriften sind gemäss Ziffer 1.2 zu ergänzen

Das Dossier ist der ANF vor Genehmigung nochmals vorzulegen.

Freundliche Grüsse

**Amt für Landwirtschaft und Natur
des Kantons Bern**
Abteilung Naturförderung



Nadine Sandau

31.03.2025 21:30

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

Dr. Nadine Sandau
Höhere Sachbearbeiterin

Anhang: - Schutzbestimmungen

Schutzbestimmungen

Grundsatz

Gemäss Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung sowie Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG sind Landschaftselemente und Naturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Diese Pflicht gilt nach Art. 3 Abs. 3 NHG unabhängig davon, ob es sich um ein Objekt von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung handelt. Bevor ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung bewilligt werden kann, muss eine Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechenden öffentlichen und privaten Interessen durchgeführt werden.

Gewässer

Gewässer sind vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (Art. 37 GSchG). Fliessgewässer dürfen weder überdeckt noch eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 GSchG und Art. 12 NSchV). Die zuständige Behörde kann, für die in Art. 38 Abs. 2 GSchG definierten Fällen, Ausnahmen bewilligen.

Fliessgewässer dürfen nur verbaut oder korrigiert werden, wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten es erfordert, es für die Schiffbarmachung oder für eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung der Wasserkraft nötig ist oder wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinne dieses Gesetzes verbessert werden kann. Dabei muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden.

Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können, die Wechselwirkung zwischen ober- und unterirdischem Gewässer weitgehend erhalten bleibt und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann (Art. 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wasserbau, Art. 37 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, Art. 7 des Bundesgesetzes über die Fischerei und Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz).

Gewässerraum

Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Dies gilt auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (Farnisbauten, Parkplätze, Abstellplätze, Sitzplätze, Spielplätze, Freizeit- u. Gartenanlagen, Tiergehege, etc.). Ausnahmen für neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum können gemäss Art. 41 c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen (vergleiche dazu auch die Arbeitshilfe „Bauten und Anlagen im Gewässerraum“, AGR u. TBA vom September 2014).

Uferbereiche (Art. 14 Abs. 3 NHV)

Uferbereiche sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie umfassen mindestens die Ufervegetation und ein landseitiger Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite. Uferbereiche sind nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG besonders zu schützen.

Bewilligungen für technische Eingriffe in die Uferbereiche dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

Ufervegetation (Art. 21 NHG)

Die Ufervegetation (Schilf-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Ufergehölze, Auenvegetation, etc.) ist gemäss Art. 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Da die Grenzen von Ufergehölzen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher verlaufen, sind die Bauabstände ab dieser Linie zu bemessen.

Die zuständige kantonale Behörde kann die Beseitigung der Ufervegetation in den durch die Wasserbaupolizei- oder Gewässerschutzgesetzgebung erlaubten Fällen für standortgebundene Vorhaben bewilligen (Art. 22 Abs. 2 NHG).

Gemäss Urteil des Bundesgerichtes vom 8. Juni 2004 handelt es sich dabei um Vorhaben des Hochwasserschutzes (Art. 1, 3 und 4 WBG), Vorhaben im Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserkraft (Art 29 ff GSchG), Verbauungen und Korrekturen von Fliessgewässern (Art 37 GSchG), das ausnahmsweise Überdecken von Fliessgewässern (Art. 38 GSchG), Schüttungen von Feststoffen in Seen (Art. 39 GSchG), die Spülung und Entleerung von Stauräumen (Art. 40), die Entnahme und Einleitung von Wasser und Abwasser (Art. 42 GSchG) sowie die Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Materialien (Art. 44 GSchG).

Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG u. Art. 14 Abs. 7 NHV).

Hecken und Feldgehölze (Art. 27 und 28 NSchG)

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.6.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes in ihrem Bestand geschützt. Die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen verlaufen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Da die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher verlaufen, sind die Bauabstände ab dieser Linie zu bemessen.

Eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 13 Abs. 2 NSchV).

31.03.2025 / ANF / NS



Regierungsstatthalteramt Seeland

Amthaus, Stadtplatz 33
3270 Aarberg
031 636 30 00
ebau.rsta.seeland@be.ch
www.be.ch/regierungsstatthalter

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: eBau Nummer 2025-5049 / 230533

Amtsbericht

Gemeinde	Leuzigen
Bauherrschaft	Burgergemeinde Leuzigen, Postfach, 3297 Leuzigen
Vorhaben	Überbauungsordnung Alti Sagi
Standort	ZPP «Alti Sagi », Parzelle Nr. 2978
Beurteilungsgrundlagen	Ausnahmegesuch und Kurzbericht vom 8. Mai 2023, Überbauungsplan

Erwägungen

Die Burgergemeinde Leuzigen beabsichtigt, im Rahmen der Überbauungsordnung «Alti Sagi» eine koordinierte, gemeinsam entwickelte und gesteuerte Weiterentwicklung des Areal Alti Sagi. Das Bebauungskonzept sieht eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen vor, mit neuen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einem zentralen Punktgebäude als identitätsstiftendem Element. Bestehende Bauten wie die «Alti Sagi» bleiben im Sinne des ISOS erhalten, während der Aussenraum durch die Offenlegung und Renaturierung des Dorfbachs aufgewertet und als grünes Rückgrat der Siedlung gestaltet werden soll. Für die Realisierung dieses Projekts bedarf es der Rodung einer bestehenden Hecke mit einer bestockten Fläche von 352 m². Als Ersatzmassnahme ist die Neubepflanzung einer Hecke ausserhalb des UeO-Perimeters auf der Parzelle Leuzigen Gbbl. Nr. 3311 im Umfang von 440 m² vorgesehen.

Die Burgergemeinde Leuzigen beantragt deshalb eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung der bestehenden Hecke. Sie begründet ihr Gesuch mit einer vorgenommenen Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Hecke und einer haushälterischen Bodennutzung im Sinne der angestrebten Verdichtung nach innen. Die geplante Rodung und anschliessende Ersatzbepflanzung würden eine ausgewogene Lösung darstellen, um beiden Interessen gerecht zu werden.

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.¹ Wir können eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung der Hecke erteilen, wenn der Fortbestand der Hecke unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen der Bauherrschaft nicht mehr zumutbar ist oder wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Mit Erteilung der Ausnahmegewilligung ist die Bauherrschaft zum ökologischem

¹ Art. 27 Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

Ersatz verpflichtet.² Ein ökologischer Ersatz ist dann gegeben, wenn teilweise oder ganz beseitigte Hecke und Feldgehölze durch eine Neupflanzung in gleichartiger und gleichwertiger Ausstattung sowie in ähnlicher Ausdehnung und in derselben Geländekammer ersetzt werden.³

Dem Ausnahmegesuch und dem zugehörigen Kurzbericht ist zu entnehmen, dass für die Ersatzbepflanzung mehrere potenzielle Standorte auf Parzellen im Eigentum der Burgergemeinde Leuzigen geprüft wurden. Die Parzellen Nrn. 2978, 3364 (Diepermoos) und 2993 (Dünnhüttli) erwiesen sich dabei aus unterschiedlichen Gründen – wie der Nähe zu Waldflächen, dem Gewässerraum oder Konflikten mit geplanten Kiesabbauprojekten – als ungeeignet. Empfohlen wird deshalb der Ersatzstandort auf Parzelle Nr. 3311 im Gebiet „Rüembergacker“. Dieser Standort weist mehrere Vorteile auf: Er befindet sich in der Nähe eines nationalen Wildwechselkorridors, bietet Synergien mit einem benachbarten Aufwertungsprojekt für Amphibien und erlaubt eine sinnvolle ökologische Vernetzung mit bestehenden Heckenstrukturen. Die vorgesehene Ersatzpflanzung umfasst mindestens 440 m² bestockte Fläche und berücksichtigt einen ökologisch wertvollen Artenmix (gemäss Artenliste im Gesuch). Die Umsetzung erfolgt durch die Burgergemeinde Leuzigen. Obwohl die bestehende Hecke ökologisch wertvoll ist, wird ihre Entfernung durch die Ersatzmassnahme im Verhältnis 1:1.25 mehr als kompensiert. Die neue Hecke wird ökologisch gleich- oder höherwertig ausgebildet, liegt in einem geeigneten Landschaftsraum und trägt zur strukturellen Vielfalt der Umgebung bei. Die vorgesehene Beseitigung der Hecke ist daher unter Abwägung der relevanten Interessen als verhältnismässig zu beurteilen.

Antrag

1. Wir beantragen, die Ausnahmegewilligung vom Beseitigungsverbot für Hecken und Feldgehölze auf dem Grundstück Leuzigen Gbbl. Nr. 2978 zu erteilen.
2. Als Ersatzmassnahme sind auf der Parzelle Leuzigen Gbbl. Nr. 3311 gleich- oder hochwertigere Ersatzbepflanzungen im Umfang von mindestens 440 m² vorzunehmen.
3. Die Gebühren betragen CHF 200.00.⁴

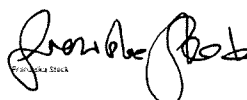
Hinweise

Beseitigungen von Hecken und Feldgehölze sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens im Amtsblatt zu publizieren.⁵

Die Gebühren betragen CHF 200.00.⁶

Freundliche Grüsse

Regierungsstatthalteramt
Seeland



Franziska Steck

30.05.2025 09:11

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

² Art. 13 Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111).

³ Anhang 3 NSchV.

⁴ Art. 8 Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (GebV; BSG 154.21).

⁵ Art. 12b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451).

⁶ Art. 8 Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (GebV; BSG 154.21).



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Abteilung Walderhaltung Region Mittelland

Molkereistrasse 25
3052 Zollikofen
+41 31 636 12 70
wald.mittelland@be.ch
www.be.ch/wald

Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Geschäfts Nr. Leitbehörde: 2024.DIJ.1942 17. Oktober 2025
Geko-ID: BE_3-8-2021-1418
GEVER-Nr. AWN: 2021.WEU.3087

Fachbericht (Wald-Baulinien in Zonenplänen / UeO / Baureglementen)

Gemeinde:	Leuzigen
Gesuchsteller/-in:	Einwohnergemeinde Leuzigen
Adresse, PLZ, Ort:	Dorfstrasse 9, 3297 Leuzigen
Grundeigentümer/-in:	Bürgergemeinde Leuzigen
Standort:	Leuzigen, Alti Sagi
Parzellen Nummer:	2978, 3224
Koordinaten:	2'602'195 / 1'224'700
Vorhaben:	Überbauungsordnung Alti Sagi
Beantragte Zustimmung	Verkürzung des Waldabstandes durch Wald-Baulinien in Zonenplänen, Überbauungsordnungen und Baureglementen nach Art. 25 und Art. 26 Abs. 1 und 2 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) Geringster Abstand Wald-Baulinie: 15 m / 5 m
Zuständigkeit:	Gemäss Art. 34a Abs. 3 der KWaV ist das Amt für Wald und Naturgefahren für das vorliegende Begehren zuständig.
Leitverfahren:	Nutzungsplanverfahren
Ansprechperson:	Rebekka Wittwer, Spezialistin Waldrecht

Beurteilungsgrundlagen:

- Überbauungsplan 1 : 500 vom 13.02.2024
- Überbauungsvorschriften vom 13.02.2024
- Erläuterungsbericht vom 13.02.2024

1. Beurteilung des Vorhabens

Für den Bereich Alte Sagi ist im südwestlichen Bereich eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt. Im südöstlichen Bereich, entlang der Strassenparzelle 2933 ist keine verbindliche Waldgrenze festgelegt. Die Grenze verläuft entlang der Parzellengrenze 2933 / 2978 und

somit auf einer im Gelände gut sichtbaren Linie in der Nähe der Bauzone (gemäss Art. 34a Abs. 2 KWaV).

Das Vorhaben umfasst die Festlegung einer Wald-Baulinie in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze. Mit der Einrichtung der Wald-Baulinie soll eine Bebauung des Gebiets im Einklang mit den weiteren Interessen wie häuslicher Bodennutzung (Verdichtung nach innen), Erhalt des schützenswerten Ortsbildes (ISOS), dem Gewässerraum und dem Schutz von Mensch, Natur und Gütern erfolgen. Die Verkürzung des Waldabstandes gemäss Art. 26 KWaG mittels Baulinien ist im vorliegenden Fall zulässig, da die Baulinie auf einer verbindlichen Waldgrenze sowie auf einer bestehenden Parzellengrenze basiert.

Im Mitbericht vom 11.04.2024 hat das Amt für Wald und Naturgefahren zwei Änderungen in den Überbauungsvorschriften (UeV) beantragt:

- Ersatz des Wortes «bewilligungsfähig» durch «zulässig» im Art. 13 Abs. 1 UeV
- Streichung des Art. 13 Abs. 2 UeV

Gemäss Mail des AGR vom 29.09.2025 ist durch die Gemeinde vorgesehen, die Anpassungen zu übernehmen. Das AGR wird diese Anpassungen von Amtes wegen vornehmen.

Gemäss Art. 10 Abs. 3 UeV sind innerhalb der Wald-Baulinie keine Wohn- und Büronutzungen zulässig. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen mit einer Arbeitsplatzbelegung bis 20 Arbeitsstunden pro Woche. Der Art. 10 Abs. 4 UeV regelt die Nutzung der Bestandesbaute sowie des Baubereiches B2 und B3 innerhalb der Wald-Baulinie. Bis auf 5 m sind gemäss (dem amtlich zu korrigierenden) Art. 13 Abs. 1 UeV Spielgeräte, Feuerstellen und Verkehrsflächen / ungedeckte Parkplätze sowie Lagerplätze ohne Hochbauten zulässig.

Die Waldfunktionen gemäss WaG Art. 1, Abs. 1, lit.c werden durch das Vorhaben zwar tangiert, aber nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Walderhaltung bleibt gewährleistet.

Es wird eine Vereinbarung zur dauernden Regelung des Waldrandunterhaltes zwischen Gemeinde und Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer gefordert (Art. 26 Abs. 3 KWaG). Gemäss Art. 20 Abs. 2 UeV muss diese Vereinbarung spätestens bei der Bewilligung für die erste Baute innerhalb des Waldabstandes von 30 m vorliegen.

2. Antrag

Der Festlegung von Wald-Baulinien und damit zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 m	für Wohn- und Büronutzungen gemäss Art. 10 Abs. 3 UeV und dem Überbauungsplan
5 m	für Spielgeräte, Feuerstellen und Verkehrsflächen / ungedeckte Parkplätze sowie Lagerplätze ohne Hochbauten gemäss Art. 13 Abs. 1 UeV

wird durch das Amt für Wald und Naturgefahren zugestimmt.

3. Bedingungen

- Im Art. 13 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften ist das Wort «bewilligungsfähig» durch «zulässig» durch das AGR von Amtes wegen zu korrigieren.
- Der Art. 13 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften wird durch das AGR von Amtes wegen gestrichen.

4. Hinweise

- Sobald die Regelung zur Waldrandpflege vorliegt, ist diese dem Amt für Wald und Naturgefahren einzureichen. Diese hat die Vereinbarung gemäss Art. 34a Abs. 4 KWaV im Grundbuch anzumerken. Die Kosten sind durch die Einwohnergemeinde zu tragen.
- Einsprachen gegen den verkürzten Waldabstand sind dem Amt für Wald und Naturgefahren unverzüglich mitzuteilen.

- Mit der Genehmigung der Wald-Baulinie sowie der weiteren Ausnahmen durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung gilt die Unterschreitung als bewilligt (Art. 17 Abs. 3 WaG). Gemäss Art. 27 KWaG gilt damit die folgende Haftungsregel: "Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist."
- Flächen, welche innerhalb der festgesetzten Wald-Baulinien liegen, dürfen mit Inkrafttreten der Planunterlagen nicht mehr überbaut werden. Ausgenommen sind die in den Überbauungsvorschriften definierten Kleinbauten und -anlagen. Andere Bauvorhaben (z.B. im Baubereich B2) sind immer dem Amt für Wald und Naturgefahren vorzulegen.
- Bauvorhaben, welche die Wald-Baulinien sowie die in den Überbauungsvorschriften definierten Ausnahmen für Bauten und Anlagen respektieren, müssen dem Amt für Wald und Naturgefahren nicht mehr zur Ersuchung einer Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes unterbreitet werden.

5. Gebühr

Gemäss Anhang IIC „Gebührentarif des Amtes für Wald“ zur Verordnung vom 22.2.1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung ist für unsere Aufwendungen **keine Gebühr** zu erheben.

6. Die erforderliche Anzahl Exemplare dieses Amtsberichtes gehen an das Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung in 3011 Bern.

Abteilung Walderhaltung Region Mittelland



Rebekka Wittwer
Spezialistin Waldrecht

Kopie

– Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Standort Bern > waldrecht@be.ch