



Einwohnergemeinde Konolfingen  
**Weilerzone Gysenstein und Herolfingen**

**Erläuterungsbericht**



**MITWIRKUNG**

**3. Januar 2024**

Aufträge / 719 / 04 / 719\_Ber\_240103\_Ausscheidung\_Weilerzone.doc / 23.01.2024 / ka / fi

Verfasser:

**LOHNER+PARTNER AG** ■  
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

**Landplan**  
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

### **Planungsbehörde**

Einwohnergemeinde Konolfingen, Gemeinderat

### **Bearbeitung**

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung  
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80  
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Fabienne Kaufmann, Geographin M.Sc.

landplan AG

Seftigenstrasse 400 | 3084 Wabern | Tel 031 809 19 50  
info@landplan.ch | www.landplan.ch

- Christoph Giger, dipl. FH Umweltingenieur / MSc GIS

### **Darstellung Zonenplan**

Schmalz Ingenieur AG

Kirchweg 1 / 3510 Konolfingen  
Tel 031 790 22 22 / konolfingen@schmalzing.ch / www.schmalzing.ch

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Ausscheidung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV</b> .....	<b>7</b>
2.1 Methodik .....	7
2.2 Herolfingen .....	8
2.3 Gysenstein .....	13
<b>3 Erläuterungen zur Änderung des Zonenplans und des Baureglements</b> .....	<b>16</b>
<b>4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> .....	<b>20</b>
4.1 Raumordnung und Raumplanung .....	21
4.2 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete .....	22
4.3 Baudenkmäler .....	22
4.4 Schutz des Kulturlandes .....	23
4.5 Verkehr .....	23
4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	23
4.7 Energie .....	23
4.8 Lärm und Luft .....	24
4.9 Land & Rechte .....	24
<b>5 Planerlassverfahren</b> .....	<b>26</b>
5.1 Mitwirkung .....	26
5.2 Vorprüfung .....	27
5.3 öffentliche Auflage .....	27
5.4 Beschluss .....	27
<b>Anhang</b>	
– «Berechnung der Geruchabstände gemäss FAT-Bericht Nr. 476 von 1995» vom 04.10.2023	
– «Mitwirkungsbericht» vom ... (folgt nach der Mitwirkung)	
– «Vorprüfungsbericht» vom ... (folgt nach der Vorprüfung)	

## **Vorwort**

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Anpassung des Zonenplans und des Baureglements nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindestufe 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 (Urnenabstimmung).

## 1 Ausgangslage

Grundeigentümer aus verschiedenen Weilern von Konolfingen haben den Wunsch an die Gemeinde herangetragen, dass die Ausscheidung von Weilerzonen im Rahmen der Ortsplanung geprüft werden soll. Die Einzonung in eine Weilerzone richtet sich nach Art. 33 RPV sowie nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt zudem eine Arbeitshilfe für die Grundlagen zur Abgrenzung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV zur Verfügung.

Der Gemeinderat hat als Grundlage für die anstehenden ortsplanerischen Arbeiten eine räumliche Entwicklungsausrichtung erarbeitet und den Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen erlassen. Diese sieht vor, in den Weilern «Ursellen», «Stalden», «Gysenstein», «Herolfingen» einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen, die nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, für Wohnen und (nicht-landwirtschaftliches) Arbeiten nutzbar zu machen.

Der Strukturwandel in den Weilern Herolfingen und Gysenstein soll behutsam vonstatten gehen. Die Umnutzung der Gebäude von allfällig aufgegebenen Landwirtschaftsbetrieben soll planerisch vorbereitet werden. Aus diesem Grund ist die Ausscheidung einer Weilerzone in diesen Perimetern sinnvoll. Die Ausscheidung der Weilerzone bedingt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung und ein ordentliches Planerlassverfahren.

Für eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (11. April 2019) hat die Gemeinde die Weiler anhand der Ausscheidungskriterien überprüft und für Herolfingen und Gysenstein Möglichkeiten und Vorteile gesehen, Weilerzonen auszuscheiden. Die weiteren Weiler erfüllen die Kriterien von Bund und Kanton nicht (z.B. der Weiler Stalden).

Eine Stellungnahme zur Voranfrage vom 11. September 2019 stellt die Zuordnung von Herolfingen zur Weilerzone in Frage. Eine Zuordnung von Gysenstein wurde jedoch positiv beurteilt. Aufgrund der Stellungnahme fand am 15. Juni 2020 eine Sitzung zwischen der Einwohnergemeinde Konolfingen und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung statt. Per Mail vom 24. Juni 2020 teilte das Amt für Raumordnung mit, dass eine Zuordnung von Herolfingen in die Weilerzone grundsätzlich doch möglich ist.

An einer Veranstaltung vom 24. August 2022 wurden die Bewohnenden von Herolfingen und Gysenstein über die Rückmeldungen des AGR informiert und zur Diskussion eingeladen. Anschliessend an die Veranstaltung

wurde ein Umfragetalon verschickt, indem die betroffenen anmelden konnten, ob sie ihre(n) Parzellen-Teil(e) der Weilerzone zuordnen möchten.

## 2 Ausscheidung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV

### 2.1 Methodik

#### Grundlagen

Die methodische Grundlage für vorliegende Ausscheidung in die Weilerzone bilden folgende Dokumente:

- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2022)
- Richtplan Kanton Bern: Massnahmenplatt A\_03 «Abgrenzen von Weilerzonen» (Stand 31. Dezember 2022)
- Weilerzonen, Grundlagen für die Abgrenzung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV, Eine Arbeitshilfe für die Ortsplanung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR (Stand Juni 2022)
- Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen vom 10. März 2021 (Genehmigt am 10. August 2022)
- Baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Konolfingen
- Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 01. Januar 2018 mit Anpassung von 2024
- Bauinventar Konolfingen (Stand 19. Dezember 2022)
- Liste und Standorte der Landwirtschaftsbetriebe der Einwohnergemeinde Konolfingen (Stand 1. Mai 2017)
- Voranfrage «Ortsplanung → Weilerzonen» der Einwohnergemeinde Konolfingen an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (Erläuterungsbericht, Entwurf Ergänzung Baureglement, Arbeitsplan) vom 11. April 2019
- Stellungnahme des AGR zur Voranfrage vom 11. September 2019
- Mail vom 24. Juni 2020 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Memorandum betreffend Planungsmehrwert Weilerzone von Jürg Zumstein und Dina Brügger vom 14. September 2020
- Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Einwohnergemeinde Konolfingen vom 01. Januar 2018

#### Begrifflichkeit

Sowohl im Bauinventar Konolfingen, als auch in unzähligen weiteren Dokumenten zu Herolfingen und Gysenstein wird der Begriff «Weiler» verwendet. Diese Begrifflichkeit impliziert nicht die Umsetzung in eine Weilerzone, wird aber im Folgenden auch verwendet um die Örtlichkeiten zu beschreiben.

## Kriterien

Die Kriterien für die Ausscheidung einer Weilerzone sind im kantonalen Richtplan festgeschrieben. Anhand dieser Kriterien und der weiteren Anforderungen des AGR wird die Ausscheidung der Weilerzone von Herolfingen und Gysenstein im Folgenden begründet. Die Weiler werden gemäss Arbeitshilfe als «grosse gemischte Weiler mit inselartiger Zonenausscheidung» ausgeschieden.

### 2.2 Herolfingen

#### **Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz**

Die Beschreibung der Baugruppe H (Konolfingen, Herolfingen) betont den geschlossenen Charakter des Weilers: *«Der in sanft moduliertem Gelände liegende bäuerliche Weiler setzt sich aus einem nordwestl. der erst im ausgehenden 19. Jh. erbauten Strasse nach Schlosswil gelegenen lockeren Haupt- und einem südöstl. davon gruppierten, kompakten Kleinensemble zusammen. Im Hauptteil reihen sich mehrere Gehöfte eindrucksvoll entlang einer sanften Hangkante und dem im Zentrum nach N abzweigenden Nebensträsschen. Die etwas abgesetzte kleinere Hofgruppe besticht demgegenüber durch ihre innere Geschlossenheit. Gut unterhaltene Bauerngärten und ein Gürtel von Hostetten bereichern den vorwiegend aus dem 19. und der 1. H.20.Jh. stammenden Baubestand und ergeben ein qualitativvolles inneres und äusseres Ortsbild»*

#### **Er umfasst mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude**

Gemäss den aktuellen Daten der Gemeinde Konolfingen setzt sich die Nutzung des Weilers wie in folgender Abbildung dargestellt zusammen.

Der kompakte Kern von Herolfingen verfügt zurzeit über fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich genutzte Gebäude. Etwas abgesetzt im südwesten befinden sich vier weitere Gebäude, die diesem Kriterium entsprechen.

Die Abbildung verdeutlicht zudem gut den kompakten Charakter des Weilers.



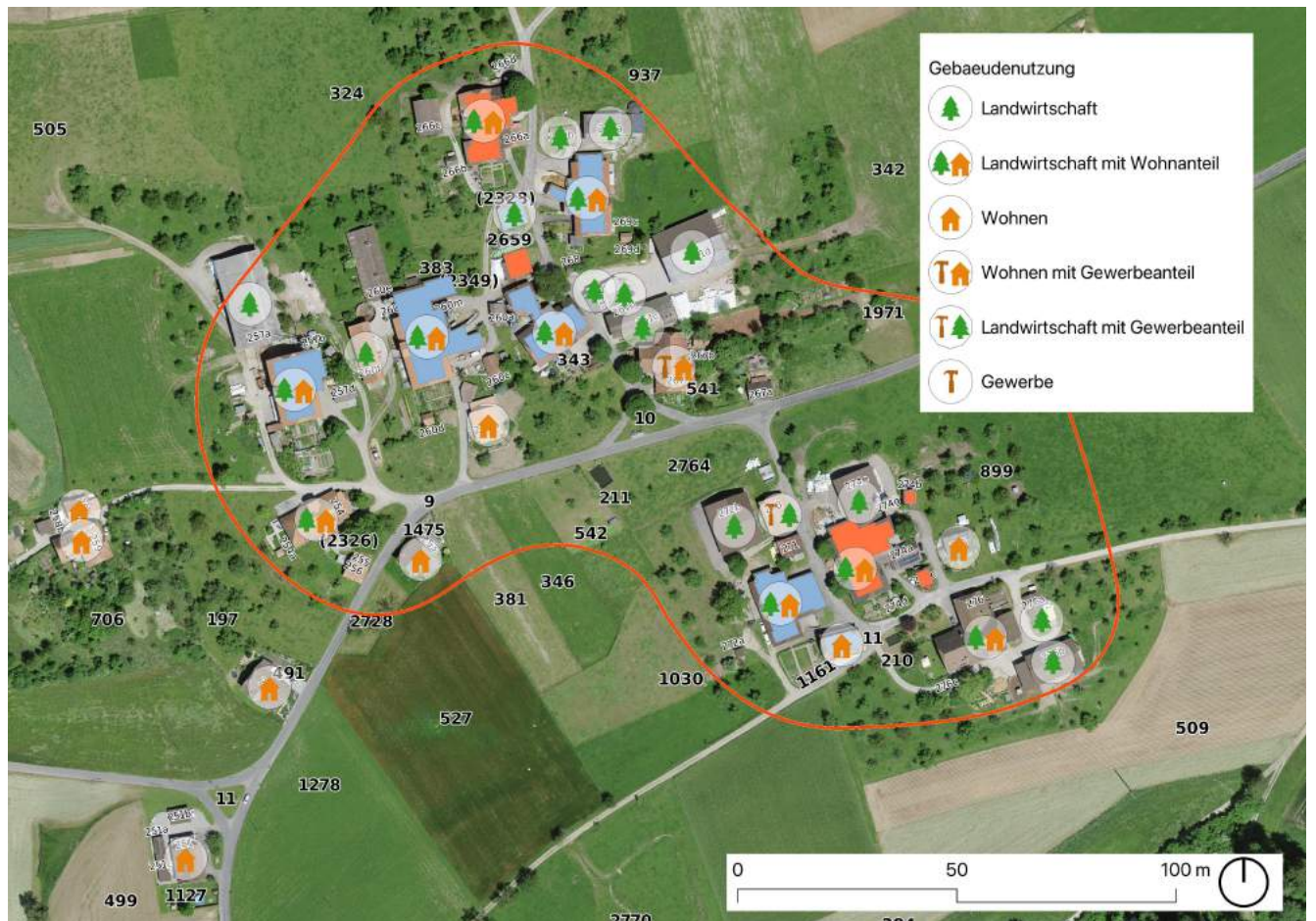


Abb. 1: Nutzung der Gebäude in Herolfingen, Baugruppe (rote Umrandung), schützenswerte Gebäude (rot eingefärbt), erhaltenswerte Gebäude (blau eingefärbt).

**Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt. Dies gilt für Hauptbauten und nicht für Garagen, Bienenhäuser, Wasserreservoir etc.**

Gemäss Mail vom 24. Juni 2020 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die «Distanzregel» in Bezug auf Herolfingen folgendermassen präzisiert: «Die Distanz zwischen der Hausnummer 267 und dem Gebäude 272b liegt mit über 50 m deutlicher über den vorgesehenen 30 m. U. E. kann die Gebäudegruppe südlich der Herolfingerstrasse aber dennoch in die Weilerzone aufgenommen werden; dies in erster Linie auch, weil sie derselben Baugruppe angehört wie die oben aufgeführten ganzjährig bewohnten, nicht landwirtschaftlichen Gebäude. Nicht in die Weilerzone aufgenommen werden können demgegenüber die südwestlich gelegenen Gebäude Nrn. 251, 252, 258 und 259. Diese weisen eine zu grosse Distanz zu den übrigen Bauten auf und sind auch nicht Teil der erwähnten Baugruppe.»

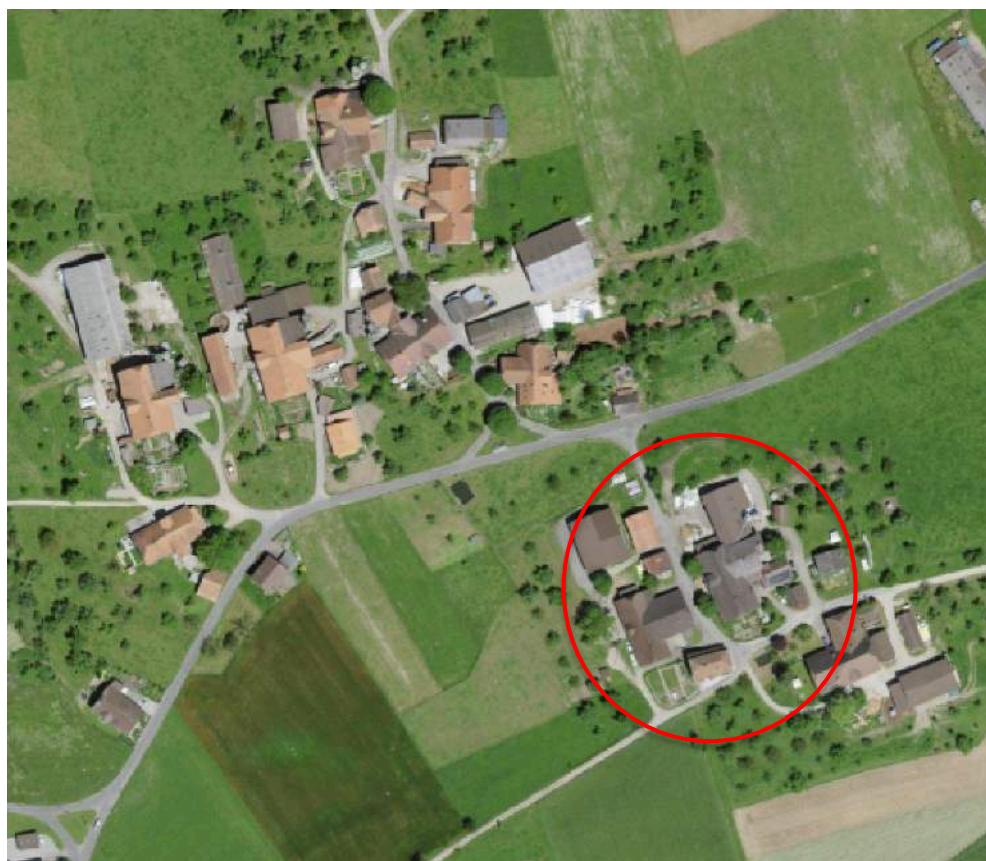


Abb. 2: Gebäudegruppe südlich der Herolfingerstrasse, die gemäss AGR der Weilerzone zugewiesen werden kann.

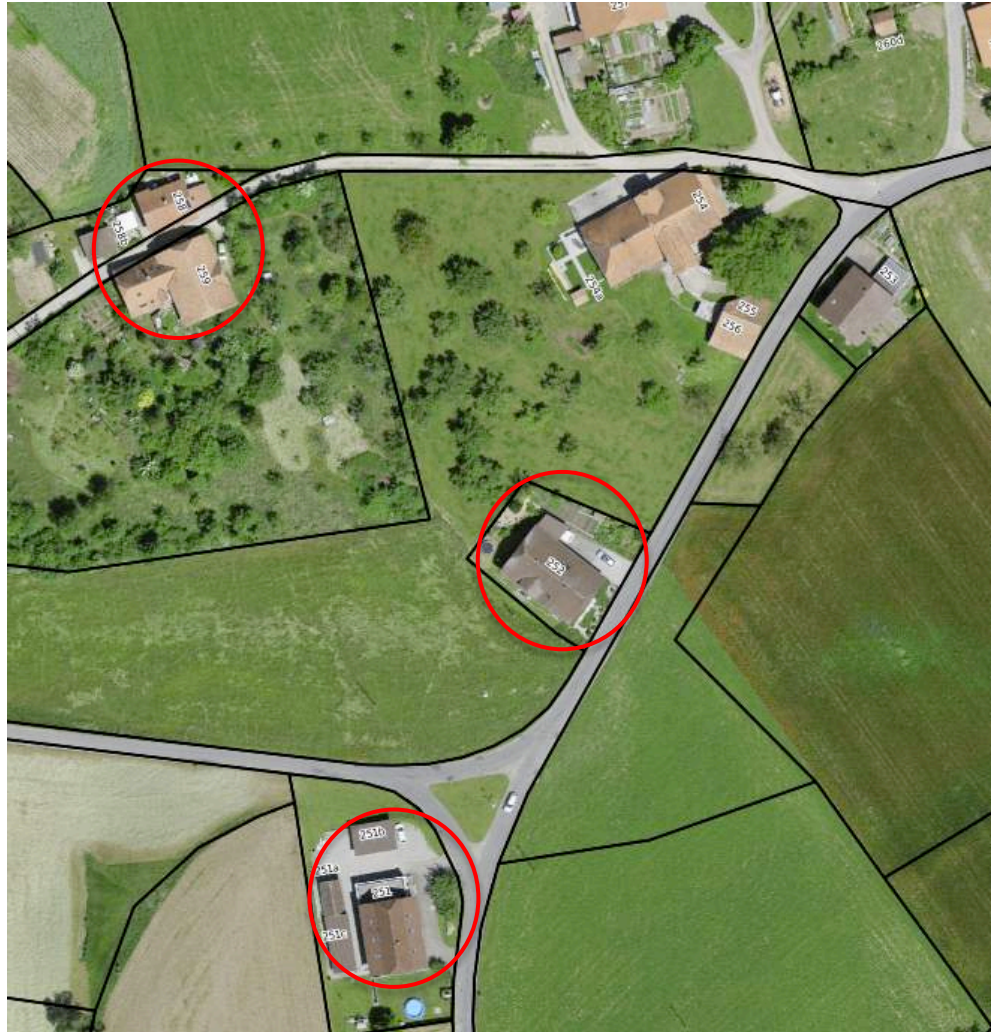


Abb. 3: Einzelgebäude Nrn. 251, 252, 258 und 259, die gemäss AGR nicht der Weilerzone zugewiesen werden können.

Gebäude 252 ist zwar tatsächlich fast 50 Meter von Gebäude 254 entfernt. Gerne würde die Gemeinde aber die Hofstatt zwischen den Gebäuden auch der Weilerzone zuweisen, weswegen die Zäsur geringer ausfallen würde.

Ausserdem ist Gebäude 252 dem kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiet und Obstbaumschutzgebiet zugewiesen, was dem traditionellen Aussenraum den gebührenden Schutz geben würde (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Einzelgebäude Nr. 252 (rot umrandet), Obstbaumschutzgebiet (grün schraffiert), Ortsbilderhaltungsgebiet (schwarz schraffiert).

**Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden**

Herolfingen ist vollständig durch eine Strasse (MIV und LV) sowie Werkleitungen (Ver- und Entsorgung) erschlossen.

**Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern)**

Die nächste Bauzone (W2) von Herolfingen liegt im «Grundacher» (Trimstein) und damit rund 800 – 900 m in Luftlinie von Herolfingen entfernt.

**Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume (z.B. Obstbaumbestände, Hofstätten) ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese den ihnen gebührenden Schutz.**

**Wo die Weilerzone nicht durch Parzellengrenzen abgegrenzt wird, muss der Abstand gegenüber der Zonengrenze die zulässige Erweiterungsmöglichkeiten von Bauten in der Weilerzone berücksichtigen.**

**Besteht Raum für eine hobbymässige Tierhaltung, so sind die Bedürfnisse im Rahmen der Planung abzuklären. Befestigte Ausläufe für Pferde (Allwetterplatz) benötigen folgende Flächen: 1 – 2 Pferde 150 m<sup>2</sup>; 3-5 Pferde 250 m<sup>2</sup>; > 5 Pferde 400 m<sup>2</sup>. Der Auslauf ist grundsätzlich als Freilaufstall zu errichten.**

Bereits heute gibt es in Herolfingen hobbymässige Tierhaltung. *Hinweis: Die genauen Flächen sind im Rahmen der Mitwirkung noch zu erheben.*

### 2.3 Gysenstein

**Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz.**

Die Beschreibung der Baugruppe G (Konolfingen, Gysenstein) betont den geschlossenen Charakter des Weilers: *«Der Weiler Gysenstein liegt abseits wichtiger Verkehrswege auf einer Geländeterrasse am Hürnberg. Um ein verzogenes Strassenkreuz gruppieren sich stattliche Gehöfte, deren Hauptbauten vorwiegend nach S orientiert sind. Die Bauernhäuser ergeben mit den zahlreichen Kleinbauten, unbefestigten Hofplätzen und Wegrändern sowie dem ausserordentlich reichen Bestand an Hostetten ein abwechslungsreiches und gut erhaltenes inneres und äusseres Ortsbild. Der Weiler Gysenstein stellt damit ein intaktes Beispiel einer kleinen bäuerlichen Hausensiedlung dar.»*

**Er umfasst mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude.**

Gemäss den aktuellen Daten der Gemeinde Konolfingen setzt sich die Nutzung des Weilers wie in folgender Abbildung dargestellt zusammen.

Ohne das Schulhaus der ehemaligen Primarschule hat Gysenstein 13 für reine Wohnzwecke genutzte Gebäude. Das Schulhausgebäude ist heute der ZöN A zugeteilt, wird aber zukünftig nicht mehr für die Schule genutzt. Daher soll auch das Schulhausgebäude der Weilerzone zugewiesen werden, um eine Nachnutzung mit Wohnen und ggf einer Kulturnutzung zu ermöglichen. Der Schulhausplatz verbleibt in der ZöN und soll später als «Multifunktionale Spiel- und Freizeitfläche» in eine neue ZöN «Quartierinfrastruktur» umgezont werden.

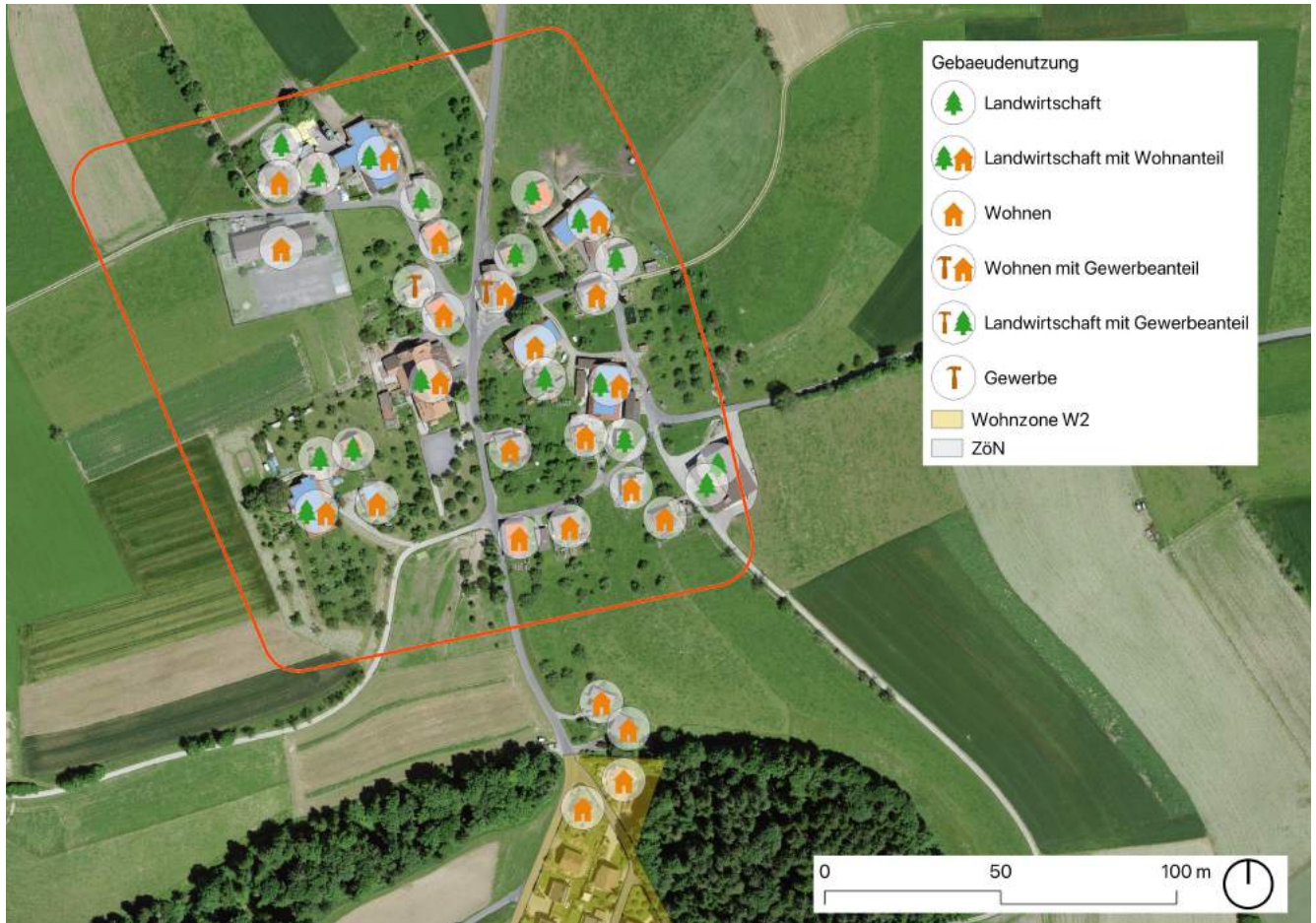


Abb. 5: Nutzung der Gebäude in Gysenstein, Baugruppe (rote Umrandung), schützenswerte Gebäude (rot eingefärbt), erhaltenswerte Gebäude (blau eingefärbt).

**Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt. Dies gilt für Hauptbauten und nicht für Garagen, Bienenhäuser, Wasserreservoir etc.**

Abbildung 5 verdeutlicht gut den kompakten Charakter des Weilers und zeigt, dass die Gebäude eng beieinander liegen.

**Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden**

Gysenstein ist vollständig durch eine Strasse (MIV und LV) sowie Werkleitungen (Ver- und Entsorgung) erschlossen.

**Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern)**

Die Distanz zwischen Gysenstein und der Bauzone am Bachsgraben beträgt nur knapp 120 m. Nach der geplanten Einzonung von Parzellen Nrn.

1309 und 1467 verringert sich die Zäsur auf nur knapp 80 m. Allerdings – und dies wurde in der Stellungnahme des AGR zur Voranfrage vom 11. September 2019 ebenfalls betont – stellt der Bachsgraben an sich eine klare topografische Zäsur dar. Zudem ist die Siedlung Bachsgraben selbst ca. 1'300 m vom eingezonten Hauptsiedlungsgebiet entfernt, wodurch eine Erweiterung des Baugebietes und folglich die Reduktion des Abstandes zur künftigen Weilerzone als vernachlässigbar beurteilt werden kann.

**Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume (z.B. Obstbaumbestände, Hofstätten) ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese den ihnen gebührenden Schutz.**

**Wo die Weilerzone nicht durch Parzellengrenzen abgegrenzt wird, muss der Abstand gegenüber der Zonengrenze die zulässige Erweiterungsmöglichkeiten von Bauten in der Weilerzone berücksichtigen. Besteht Raum für eine hobbymässige Tierhaltung, so sind die Bedürfnisse im Rahmen der Planung abzuklären. Befestigte Ausläufe für Pferde (Allwetterplatz) benötigen folgende Flächen: 1 – 2 Pferde 150 m<sup>2</sup>; 3-5 Pferde 250 m<sup>2</sup>; > 5 Pferde 400 m<sup>2</sup>. Der Auslauf ist grundsätzlich als Freilaufstall zu errichten.**

Bereits heute gibt es hobbymässige Tierhaltung. *Hinweis: Die genauen Flächen sind im Rahmen der Mitwirkung noch zu erheben.*





	<b>Parzelle Gbb. Nr.</b>	<b>Erläuterungen</b>
Herolfingen	197	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der Gebäude 254, 254a, 255 und 256 und der Hofstatt.</li> <li>– Die Abgrenzung erfolgt im Norden und Osten entlang der Parzellengrenze. Im Süden bildet die Grenze die Weiterführung der südlichen Parzellengrenze von Parzelle 491 bis zum Rand des Ortsbildschutzgebietes im Osten. Dieses bildet die östliche Begrenzung der Weilerzone.</li> </ul>
Herolfingen	491	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der ganzen Parzelle 491.</li> </ul>
Herolfingen	505	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der Gebäude 257, 257a, 257b und der beiden Silos 257c und 257d.</li> <li>– Die Abgrenzung erfolgt im Süden und im Westen entlang der Strasse, im Norden entlang des Ortsbildschutzgebietes und im Osten entlang der Parzellengrenze.</li> </ul>
Herolfingen	383	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der Gebäude 260 und 260h.</li> <li>– Die Abgrenzung erfolgt jeweils eng um die Gebäude unter der Berücksichtigung der direkt zu den Gebäuden gehörenden Vorzonen.</li> </ul>
Herolfingen	541	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der ganzen Parzelle.</li> <li>– Die Parzelle liegt eng um die Gebäude, weswegen die Ganze Parzelle der Weilerzone zugewiesen wird.</li> </ul>
Herolfingen	1160	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der ganzen Parzelle.</li> <li>– Die Parzelle liegt eng um die Gebäude, weswegen die Ganze Parzelle der Weilerzone zugewiesen wird.</li> </ul>
Herolfingen	1161	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der ganzen Parzelle.</li> <li>– Die Parzelle liegt eng um das Gebäude, weswegen die Ganze Parzelle der Weilerzone zugewiesen wird.</li> </ul>
Herolfingen	1030	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung des Parzellenteils innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets.</li> <li>– Nebst allen Gebäuden wird so die Hofstatt der Weilerzone zugewiesen und erhält den ihr gebührender Schutz.</li> </ul>
Herolfingen	535 und 210	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung der Gebäude 276, 276a, 276b und 276c.</li> <li>– Im Osten und im Süden erfolgt die Abgrenzung entlang des Ortsbildschutzgebietes, im Westen entlang des Zufahrtsweges und im Norden entlang der Parzellengrenze.</li> </ul>



Abb. 7: Weilerzone Gysenstein (braune Schraffur), Obstbaumschutzgebiet (grün schraffiert), Ortsbilderhaltungsgebiet (schwarz schraffiert).

	<b>Parzelle Gbb. Nr.</b>	<b>Erläuterungen</b>
Gysenstein	1730	– Einzonung der ganzen Parzelle 1730.
Gysenstein	575	– Einzonung von Gebäude 375. Die Einzonung umfasst nur dieses Gebäude.
Gysenstein	1344	– Einzonung des Gebäudes 377. Es handelt sich hierbei um das alte Schulhaus, welches in die Weilerzone eingezont wird. – Im Norden, Osten und Westen bildet die Parzelle die Grenze. Im Süden wird die Grenze mit einem Gebäudeabstand von 12.0 m gezogen. – Der restliche, unbebaute Parzellenteil, verbleibt in der ZÖN A.
Gysenstein	98	– Einzonung des Ortsbildschutzgebietes auf Parzelle 98.
Gysenstein	318	– Einzonung der ganzen Parzelle 318.

	<b>Parzelle Gbb. Nr.</b>	<b>Erläuterungen</b>
Gysenstein	449	– Einzonung des Parzellenteils innerhalb des Ortsbilschutzgebiet.

**Baureglement**

Das Baureglement wird mit einem neuen Artikel 22a «Weilerzone» ergänzt. Der neue Baureglementsartikel ist in Anlehnung an die kantonale Muster-Formulierung formuliert.

## 4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung des Zonenplans und des Baureglements auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	□
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	□
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	□
Eisenbahn / Nationalstrasse Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	□
Leitungen	□
Militärische Anlagen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	□
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	○
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	□

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

#### 4.1 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planung	Die geplante Zuweisung zur Weilerzone tangiert keine relevanten Richtplannhalte oder weitere übergeordnete Planungen.
Kommunale Planung	Die Zuweisung zur Weilerzone erfolgt in Abstimmung mit der kommunalen Planung. Im Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen ist sowohl Herolfingen als auch Gysenstein als Weiler bezeichnet. Das dazugehörige Massnahmenblatt 3 beschreibt die Entwicklungsabsicht, diese Weiler der Weilerzone zuzuweisen und die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu ermöglichen.
Haushälterische Nutzung des Bodens	<p>Die Weilerzone überlagert Kulturlandflächen. Da es sich bei der Zuweisung in die Weilerzone aber nicht um eine Einzonung handelt, wird auch kein Kulturland beansprucht.</p> <p>Die Möglichkeit in einer Weilerzone nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude umnutzen zu können, entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen. Die bestehende Baustruktur kann dadurch verdichtet genutzt werden, ohne dass Kulturland beansprucht werden muss.</p>
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Sowohl Herolfingen als auch Gysenstein entsprechen den Anforderungen an Weilerzonen, wonach die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers weitgehend vorhanden sein muss.</p> <p>Beide Weiler Herolfingen und Gysenstein sind keiner ÖV-Güteklasse zugeordnet und nicht an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen.</p>
Ausgleich von Planungsvorteilen	Der Ausgleich von allfälligen Planungsvorteilen durch den zusätzlichen Baubereich resp. durch die Erhöhung des Nutzungsmasses richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde. Durch die Überlagerung der Landwirtschaftszone mit einer Weilerzone, in welcher die bestehenden Bauten im Vergleich zu einer reinen Landwirtschaftszone weitergehend umgebaut und erweitert werden können und deshalb eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten entsteht, liegt eine Aufzonung vor. Unter der Voraussetzung, dass Art. 142a Abs. 2 BauG auch für Aufzonungen ausserhalb der Bauzone gilt, liegt ein abgabepflichtiger Tatbestand vor.

## 4.2 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Weder Herolfingen noch Gysenstein ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. Sowohl Herolfingen als auch Gysenstein sind aber im Bauinventar des Kantons Bern als Baugruppe erfasst.

Im neuen Baureglementsartikel Art. 22a hält die Gemeinde – der kantonalen Muster-Formulierung folgend – fest, dass das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume zu wahren sind.

Ausserdem sind mit Ausnahme von Parzelle Konolfingen-Gbbl. Nr. 1344 die beiden neuen Weilerzonen von Ortsbilderhaltungsgebieten und Obstbaumschutzgebieten überlagert und diesbezüglich gilt Art. 19, resp. Art. 17 des Baureglements. Wie in der Arbeitshilfe Weilerzonen ausgeführt, erhalten die der Weilerzone zugewiesenen traditionellen Ausseräume durch diese Zuweisung den ihnen gebührenden Schutz.

## 4.3 Baudenkmäler

Innerhalb der beiden neuen Weilerzonen befinden sich folgende Objekte des Bauinventars:

	<b>Parzelle Gbbl. Nr.</b>	<b>Erläuterungen</b>
Herolfingen	505	– Hausnummer 257: haltenswert, K-Objekt
Herolfingen	383	– Hausnummer 260: haltenswert, K-Objekt
Herolfingen	1030	– Hausnummer 272: haltenswert, K-Objekt
Herolfingen	1161	– Hausnummer 273: haltenswert, K-Objekt
Gysenstein	575	– Hausnummer 375: haltenswert, K-Objekt
Gysenstein	449	– Hausnummer 362c: schützenswert, K-Objekt – Hausnummer 362: haltenswert, K-Objekt – Hausnummer 363: schützenswert, K-Objekt – Hausnummer 365: haltenswert, K-Objekt
Gysenstein	98	– Hausnummer 381b: schützenswert, K-Objekt – Hausnummer 381: haltenswert, K-Objekt – Hausnummer 382: haltenswert, K-Objekt

Die Objekte des Bauinventars werden durch die Ausscheidung der Weilerzonen nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 4.2).

#### **4.4 Schutz des Kulturlandes**

Die Weilerzone überlagert Kulturlandfläche. Da es sich bei der Zuweisung in die Weilerzone aber nicht um eine Zuweisung in eine Bauzone handelt, wird kein Kulturland beansprucht. Bei standortgebundenen und betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Neubauten gelten wie bisher die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

#### **4.5 Verkehr**

Nur aufgrund der Zuweisung zur Weilerzone ist nicht mit einem geänderten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Netzlücken in der verkehrlichen Erschliessung werden im Rahmen des Richtplans Verkehr vom 12.05.2021 behandelt und Massnahmen formuliert:

- Schulwegsicherheit – Ausserorts (Sch-a): Sch-a-2, Scha-a-3
- Öffentlicher Verkehr (öV): öV-3
- FV – Netzlücken / Schwachstellen (FV-N): FV-N-5, FV-N-6

#### **4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Herolfingen und Gysenstein sind weitgehend durch Werkleitungen (Ver- und Entsorgung) erschlossen.

#### **4.7 Energie**

Herolfingen und Gysenstein sind vollständig durch ein Stromversorgungsnetz erschlossen.

#### 4.8 Lärm und Luft

In Bezug auf Lärm und Luftemissionen stellt sich für die aktiven Landwirte die Frage, ob Landwirtschaftsbetriebe einen Nachteil erfahren, wenn ihr Betrieb oder benachbarte Gebäude der Weilerzone zugewiesen werden. Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, weswegen die Mindestabstände gemäss Anhang zur Luftreinhaltungsverordnung nicht einzuhalten sind. Es gelten die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone: Die Mindestabstände berechnen sich aufgrund des FAT-Berichtes Nr. 476 von 1995 «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe» (siehe unten). Dabei kann für die Weilerzone, genau gleich wie für die Landwirtschaftszone eine Korrektur von 50 % des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht zu Anwendung gebracht werden.

Die Arbeitshilfe Weilerzonen weist jedoch darauf hin, dass ungeachtet der Zonenzuordnung das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 USG gilt. Nachbarn von emittierenden Betrieben haben Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen. Zu diesem Zweck sind Luftverunreinigungen an der Quelle zu begrenzen. Es sind alle Massnahmen zu ergreifen, welche technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind.

Vgl. dazu auch «Berechnung der Geruchabstände gemäss FAT-Bericht Nr. 476 von 1995» vom 04.10.2023 im Anhang.

#### 4.9 Land & Rechte

Die Arbeitshilfe Weilerzonen fasst zusammen, dass das bäuerliche Bodenrecht nach Art. 2 Abs. 2 lit. a und c BGGB gilt, also für Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und für Grundstücke, welche nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind. Das bäuerliche Bodenrecht findet somit in der Regel auch in Weilerzonen Anwendung. Ausgenommen davon wäre höchstens der Fall, wo ein Grundstück, das nicht mit landwirtschaftlichen Bauten belegt ist, vollständig in die Weilerzone zu liegen kommt.

Das bäuerliche Erbrecht ist insoweit eingeschränkt, als das Zuweisungsrecht (Vorrangsrecht der Landwirte) nur für betriebsnotwendige Elemente geltend gemacht werden kann.

Die amtliche Bewertung in der Weilerzone erfolgt für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zum Ertragswert nach Massgabe des bäuerlichen Bodenrechts von Bund und Kanton (Art. 56 Steuergesetz Kanton



Bern). Eine Änderung der amtlichen Bewertung erfolgt erst bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden, z.B. bei einem Ausbau mit neuen Wohnungen. Für die Grundeigentümer bleibt bezüglich der amtlichen Bewertung die Ausscheidung der Weilerzonen ohne Auswirkungen. Massgebend für die Festsetzung des amtlichen Wertes sind Bestand und Umfang der Grundstücke am Stichtag der Bewertung.

## 5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Änderung des Zonenplans und des Baureglements läuft wie folgt ab:

1. 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.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage → 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 und die Stimmbevölkerung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Stimmbevölkerung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet (Urnenabstimmung).
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung (Urnenabstimmung) erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

### 5.1 Mitwirkung

*... folgt nach der Mitwirkung*

## **5.2 Vorprüfung**

*... folgt nach der Vorprüfung*

## **5.3 öffentliche Auflage**

*... folgt nach der Auflage*

## **5.4 Beschluss**

*... folgt nach Beschluss*

**Anhang**



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

Einwohnergemeinde Konolfingen  
**Weilerzone Gysenstein und Herolfingen**

**Berechnung der Geruchabstände gemäss FAT-Bericht Nr. 476 von 1995**

**ARBEITSPAPIER**

4. Oktober 2023

Aufträge / 719 / 719\_Ber\_231004\_Berechnung\_Geruchsabstaende / 23.01.2024 / ka

Berechnung gemäss FAT-Bericht Nr. 476 von 1995:

**1. Bestimmen der Geruchsbelastung nach Tierart:**

Tierart (i), Tiergruppe	Tiereinheit	fg
Kälber, Rinder, Kühe, Pferde	GVE	0,15*
Schafe - geschlechtsreife männliche Tiere - weibliche und Jungtiere	Tier Tier	0,2* 0,08*
Ziegen - geschlechtsreife männliche Tiere - weibliche und Jungtiere	Tier Tier	0,3* 0,1*
*Bei Aufenthalt im Freien kann der "fg" im Verhältnis zur Aufenthaltsdauer im Freien bis zu 50% reduziert werden. Beispiele: 60 Tage Halbtagesweide keine Reduktion Mehr als 60 Tage Ganztagesweide 25% Reduktion Mehr als 60 Tage Tag- und Nachtweide 50% Reduktion Alpung 50% Reduktion		
Schweine - Vormast und Aufzucht 25 - 60 kg - Vor-, Endmast und Aufzucht 25 - 110 kg - Endmast und Aufzucht 60 - 110 kg - Gaitsauen, tragende Sauen, Eber - Muttersauen mit Ferkel	Tier Tier Tier Tier Tier	0,15 0,20 0,25 0,30 0,35
Geflügel - Hühner, Aufzucht oder Mast - Legehennen, Elterntiere, Trutenaufzucht - Trutenelertiere, Trutenmast	Tier Tier Tier	0,007 0,010 0,015
Mastkälber (ab 10 Tiere) - Mastkälber bis 100 kg (bis 2,5 Monate) - Mastkälber über 100 kg (über 2,5 Monate)	Tier Tier	0,20 0,25
Kaninchen	Tier	0,005

$$GB = \sum_{i=1}^n Z_i \cdot fg_i$$

Beispiel 1: 60 Kühe mit mehr als 60 Tage Ganztagesweide:

$$60 * 0.15 (*0.75) = 6.6 \text{ GB}$$

Beispiel 2: 100 Schweine à 60 – 110 kg:

$$100 * 0.25: 25 \text{ GB}$$

## 2. Berechnen des Normabstandes

$$N = 43 \cdot \ln(\text{GB}) - 40$$

Beispiel 1:  $43 \cdot \ln(6.6) - 40 = 41 \text{ m}$

Beispiel 2:  $43 \cdot \ln(25) - 40 = 98 \text{ m}$

## 3. Berechnen des Mindestabstandes durch Korrektur des Normabstandes mit Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung und des Standortes

Der oben berechnete Abstand kann sich je nach Parameter vergrössern oder verkleinern.

Dabei kann für die Weilerzone, genau gleich wie für die Landwirtschaftszone eine Korrektur von 50 % des Mindestabstandes zu Anwendung gebracht werden.

Beispiel 1:  $41 \text{ m} \cdot 0.5 = 20.5 \text{ m}$

Beispiel 2:  $98 \text{ m} \cdot 0.5 = 49 \text{ m}$

Die nachstehenden Abbildungen illustrieren einen Abstand von 50.0 m:



Abb. 1: Herolfingen: Die violette Linie bezeichnet einen Abstand von 50.0 m zu allen Gebäuden die bereits heute bewohnt werden, bzw. die durch den Erlass einer Weilerzone ggf. erweitert werden können.



Abb. 2: Gysenstein: Die violette Linie bezeichnet einen Abstand von 50.0 m zu allen Gebäuden die bereits heute bewohnt werden, bzw. die durch den Erlass einer Weilerzone ggf. erweitert werden können.