



Gemeinde Wichtrach

Revision der Ortsplanung

Erläuterungen zur Ortsplanung

Auflage

März 2009



BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0514_360_ErlBericht_090309.doc

Inhalt:

1	Einleitung	1
1.1	Auftrag	1
1.2	Planungsorganisation.....	1
1.3	Bisherige Planungsschritte	1
2	Ausgangslage.....	2
2.1	Ortsplanung 1993/1998.....	2
2.2	Leitbild	2
3	Konzept Siedlungsentwicklung.....	2
4	Planungsmassnahmen.....	3
4.1	Wohnen/Arbeiten	3
4.2	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	5
4.3	Zone für Freizeit und Sport ZSF	5
4.4	Bestandeszone	5
4.5	Lärm / Erschütterung.....	5
4.6	Verkehr / Infrastruktur	6
4.7	Planungsausgleich	6
4.8	Ortsbild / Archäologie.....	6
4.9	Landschaft.....	7
4.10	Entwicklungsvorgaben Kantonalen Richtplan	8
5	Planungsinstrumente.....	10
5.1	Siedlungsentwicklungskonzept	10
5.2	Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft	10
5.3	Gemeindebaureglement	10
5.4	Rechtskräftige Planungsinstrumente	10
6	Planerlassverfahren.....	11
6.1	Mitwirkung Siedlungsentwicklungskonzept.....	11
6.2	Mitwirkung Planungsinstrumente	11
6.3	Änderungen aufgrund der Vorprüfung	11
6.4	Änderungen aufgrund der Grundeigentümergeverhandlungen	15
Anhang 1	Leitbild der Gemeinde	
Anhang 2	Übersicht Zonenplanänderung	
Anhang 3	Statistik Baulandreserven	
Anhang 4	Übersicht Baulandreserven	
Anhang 5	Änderungen Baureglement	
Anhang 6	Überbauungskonzept Sunnrain West (ZPP Nr. 11)	
Anhang 7	Überbauungskonzept Chilchwägli (ZPP Nr. 12)	
Anhang 8	Stellungnahme der Region Aaretal zur ZPP Nr. 12 Chilchwägli	
Anhang 9	Vorprüfungsbericht	

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Der Gemeinderat Wichtrach hat 2005 beschlossen, die Ortsplanung zu überarbeiten. Basierend auf dem Leitbild der Gemeinde und der Ziele und Massnahmen zur Ortsentwicklung, welche aufgrund der Ergebnisse des Gemeindeforums vom 4. Mai 2006 erarbeitet wurden, ist eine den heutigen Anforderungen angepasste bau- und planungsrechtliche Grundordnung geschaffen worden.

1.2 Planungsorganisation

Planungsbehörde	Gemeinderat Wichtrach:	
	- Peter Lüthi, Gemeindepräsident	
Beauftragte Kommission	Spezialkommission Ortsplanung	
	- Hansruedi Blatti, Vorsitz	
	- René Altmann	
	- Hans Beyeler	
	- Martin Gurtner	
	- Joachim Guthruf	(bis Dezember 2007)
	- Martin Kämpfer	(bis Mai 2008)
	- Werner Lüthi	
	- Peter Ryser	Gemeinderat
	- Daniel von Rütte	Gemeinderat (ab Januar 2008)
	- Therese Wyss-Bhend	
	- Katrin Krebs	Stv. Gemeindeschreiberin (bis 15. Oktober 2007)
	- Silvia Zimmermann	Stv. Gemeindeschreiberin (ab 16. Oktober 2007)
Planungsbüro	Berz Hafner + Partner AG, Bern: Kaspar Reinhard, Thomas Berz	

1.3 Bisherige Planungsschritte

Oktober 2005	Ausschreibung der Planungsarbeiten
November 2005	Auftragserteilung
Januar - April 2006	Erarbeitung der Grundlagen, Entwicklung erster Zielvorstellungen
4. Mai 2006	Durchführung des Gemeindeforums: Kernaussagen zur Ortsentwicklung
Mai – August 2006	Auswertung Forum, Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes
September 2006	Durchführung der 1. Mitwirkung
Okt. - Dez. 2006	Auswertung Mitwirkung und Überarbeitung Siedlungsentwicklungskonzept
Februar 2007	Verabschiedung des Siedlungsentwicklungskonzeptes durch den Gemeinderat
Januar – Mai 2007	Erarbeitung Planungsinstrumente (Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft, Baureglement, Verordnung zum Baureglement, Handlungsbedarf Verkehr)

Juni 2007	Durchführung der 2. Mitwirkung
Juli – Dezember 2007	Auswertung der Mitwirkung
Januar – Februar 2008	Vertiefte Gespräche mit Mitwirkenden, Grundeigentümern und Interessengruppierungen
März – Mai 2008	Überarbeitung der Planungsinstrumente, Aufbereitung der Vorprüfungsakten
Juni - Oktober 2008	Vorprüfung
September – Nov. 08	Verhandlungen mit Grundeigentümern
Nov. 08 - Februar 09	Überarbeitung der Planungsinstrumente, Abschluss der Grundeigentümergeverhandlungen, Aufbereitung der Auflageakten

2 Ausgangslage

2.1 Ortsplanung 1993/1998

Die Grundlagen der heutigen Ortsplanung bilden die Planungsinstrumente der beiden Gemeinden Nieder- und Oberwichtlach aus der ersten Hälfte der 90er Jahre. Bedingt durch die Fusion der beiden Gemeinden, aber auch durch die Tatsache, dass Zonenplan und Baureglement ihre Lebenserwartung mit 15 Jahren erreicht haben, wurde die Revision der Ortsplanung vorangetrieben.

2.2 Leitbild

Der Gemeinderat erarbeitete 2005 ein Gesamtleitbild für die Gemeinde Wichtrach. Es beinhaltet in seinen Leitsätzen die wichtigsten Elemente einer ganzheitlichen Ortsentwicklung (Bevölkerung, Stellung der Gemeinde in der Region, Gemeindeentwicklung, Infrastruktur und Verkehr, Bildung, Kultur, Sport, Soziale Wohlfahrt, Volkswirtschaft, Sicherheit, Gemeindeführung, Finanzen) und bildet damit die Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision.

3 Konzept Siedlungsentwicklung

In der ersten Phase der Ortsplanungsrevision wurde eine Standortbestimmung durchgeführt und Planungsziele formuliert. Da es der Gemeinde ein Anliegen war, die BürgerInnen möglichst früh in den Planungsprozess einzubinden, wurden die ersten Resultate im Rahmen eines Gemeindeforums diskutiert und die Anliegen und Anregungen der TeilnehmerInnen erfasst.

Am Gemeindeforum von Wichtrach haben ca. 60 Personen aus Behörden, Verwaltung, Kommissionen, Kultur, Bildung, Sozialem, Vereinen und Parteien teilgenommen. Die TeilnehmerInnen haben den Ist-Zustand analysiert und wichtige Kernaussagen für die zukünftige Entwicklung von Wichtrach festgehalten.

Basierend auf diesen Ergebnissen, wurde das Konzept Siedlungsentwicklung erarbeitet. Die Rahmenbedingungen zur Ortsentwicklung (Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Baulandkapazität, Verkehrsentwicklung, Stellung der Gemeinde in der Region), die Leitlinien und Kernaussagen sowie die eigentlichen Konzeptinhalte können dem Bericht ‚Konzept Siedlungsentwicklung‘, Stand Mai 2007, direkt entnommen werden.

4 Planungsmassnahmen

4.1 Wohnen/Arbeiten

Neue Baulandreserven

Das Konzept Siedlungsentwicklung zeigt die angestrebte Entwicklung der Gemeinde auf. Basierend auf diesem Konzept und den Gesprächen mit den Grundeigentümern konnten in folgenden Gebieten Grundstücke neu der Bauzone zugewiesen werden:

Gebietsbezeichnung	Nutzungszone	zu beachten
Herrlichkeit	Wohnzone W1, 1-geschossig	-
Sunnrain West	ZPP Nr. 11, Wohnzone (W2), 2-geschossig, Förderung alters- und behindertengerechter Wohnformen	Orts-/Landschaftsbild, Berücksichtigung der Vorgaben der regionalen Alterspolitik und des Berichtes Wohnen im Alter (Wichtrach)
Lercheberg	Wohnzone W1, 1-geschossig	Ausgestaltung Siedlungsrand
Chilchwägli	ZPP Nr. 12, Wohnzone (W1), 1-geschossig	Archäologie, Orts-/ Landschaftsbild (kommunales u. regionales Landschaftsschutzgebiet)
Chilchacher	Wohnzone W2, 2-geschossig	Archäologie
Hängertstrasse	Wohnzone W2, 2-geschossig	-
Seilereistrasse	Wohn- und Arbeitszone WA2, 2-geschossig	-
Bahnhof Süd	ZPP Nr. 14, Wohn- und Arbeitszone (WA3), 3-geschossig	Lärmbelastung Eisenbahn und Bahnhofstrasse, Versickerung Oberflächenwasser
Underi Au (Brückenweg)	ZPP Nr. 10, Wohnzone (W3) 3-geschossig	Lärmbelastung Autobahn A6, Versickerung Oberflächenwasser

Für die ZPP-Gebiete werden im Baureglement Art und Mass der Nutzung sowie Nutzungseinschränkungen und Auflagen näher umschrieben. Die aufgeführten Rahmenbedingungen müssen mit der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen weiter präzisiert und grundeigentümergebunden festgelegt werden. Einzig die neu eingezonten kleineren Gebiete Herrlichkeit, Lercheberg, Chilchacher, Hängertstrasse und Seilereistrasse werden einer regulären Bauzone ohne Detailplanpflicht zugewiesen.

Für die Gebiete Sunnrain West (ZPP Nr. 11) und Chlichwägli (ZPP Nr. 12) wurden auf Stufe Konzept verschiedene Überbauungsvarianten (s. Anhang 6 und 7) erarbeitet, um die Abgrenzung der Bauzone, die Struktur und Eingliederung des neuen Siedlungsteils, die Nutzungsart, die Erschliessung und die Integration der Überbauung in die Landschaft zu diskutieren. Basierend auf diesen konzeptionellen Überlegungen wurden anschliessend die Abgrenzungen der ZPP und die dazugehörigen Bestimmungen entwickelt.

Anpassung der bestehenden Bauzone

Die bestehenden und weitgehend überbauten Bauzonen werden abgesehen von wenigen Anpassungen unverändert übernommen:

- Die Kernzone wird auf die eigentlichen Dorfzentren (mit Zentrumsfunktionen) entlang der Bernstrasse in Nieder- und Oberwichtlach sowie den Bahnhof konzentriert.
- Die vormalige Dorfzone II in Niederwichtlach wird in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont.
- In Niederwichtlach werden entlang der Oberdorfstrasse und der Stutzstrasse gemischte Zonen (Wohnen/Arbeit), welche heute als reine Wohngebiete genutzt werden, der Wohnzone zugeteilt.
- In Oberwichtlach werden am Sägeweg und am Ahornweg Gewerbeflächen neu einer gemischten Wohn- und Arbeitszone zugeteilt. Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wird am Sägeweg eine ZPP (ZPP Nr. 13) erlassen.

Optionen für spätere Einzonungen in die Bauzone

Je nach baulicher Entwicklung besteht bereits vor der nächsten Überarbeitung der Ortsplanung in ca. 15 Jahren ein Bedarf nach zusätzlichem Bauland. Aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke kann zur Zeit nicht mehr Bauland bereitgestellt werden. Die Gemeindebehörde hat aber in ihren konzeptionellen Überlegungen (Konzept Siedlungsentwicklung) weitere Gebiete für eine spätere Siedlungserweiterung vorgemerkt und somit die Möglichkeit, im Rahmen des vorhergehend erwähnten Bauzonenkontingents (max. 9.4 ha) weitere Einzonungen vorzunehmen.

Die Ortsplanungsrevision ist auf diese Überlegungen abgestimmt und fügt sich zusammen mit den möglichen späteren Entwicklungsetappen in ein Gesamtbild. Dank den weitergehenden Überlegungen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, flexibel auf allfällige Bedürfnisse zu reagieren und die nötigen Planungsmaßnahmen frühzeitig einzuleiten.

Die Grundeigentümer können aufgrund dieser konzeptionellen Überlegungen keine Rechte ableiten. Die Ausscheidung der Bauzone erfolgt in einem ordentlichen Planerlassverfahren und erfordert die Zustimmung der Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des zuständigen kantonalen Amtes.

4.2 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Zur Zeit besteht kein Landbedarf für zusätzliche öffentliche Anlagen und Einrichtungen. Die bestehende Kapazität reicht aus, um allfällige Erweiterungen zu ermöglichen.

4.3 Zone für Freizeit und Sport ZSF

Damit im Gebiet Sunnrain West beim Schulhaus am Bach ein Wohngebiet mit Alterswohnungen in zentraler Lage geschaffen werden kann, sollen die bestehenden Tennisplätze zum Stadelfeldschulhaus in die bestehende Zone für Freizeit und Sport verlegt werden. Trotz der Verkleinerung der Zone für öffentliche Nutzung verbleiben für das Schulhaus am Bach, den Kindergarten und den öffentlichen Spielplatz genügend Flächen und Entwicklungsspielraum.

4.4 Bestandeszone

Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bauten werden, wo dies aufgrund der Bestimmungen von Kanton und Bund möglich ist, Bestandeszonen ausgeschieden. Innerhalb der Bestandeszone können in einem streng limitierten Rahmen bestehende Bauvolumen umgenutzt werden. Für die folgenden landwirtschaftlich geprägten Ortsteile, welche direkt an die Bauzone grenzen, wird die Ausscheidung einer Bestandesszone vorgeschlagen: Gässli, Hängert, Leuere/Fuhre, Thunstrasse (Ortseingang Oberwichtlach), Bahnhofstrasse (Kreuzung Bahnhofstrasse/Bernstrasse), Austrasse, Seilereistrasse (Ortseingang).

Die Gebäudegruppe Murachern und die Gebäudereihe an der Thunstrasse, welche nach heute gültigem Recht einer Sonderzone zugewiesen sind (Art. 43 Baureglement Oberwichtlach), werden neu ebenfalls der Bestandeszone zugewiesen.

4.5 Lärm / Erschütterung

Die Verkehrsbelastung auf den drei Achsen des Aaretals (Eisenbahn, Autobahn, Kantonsstrasse) ist heute bereits hoch und wird weiter zunehmen. Für die Entwicklung von Wichtrach heisst dies, dass die Gemeinde mit der zunehmenden Verkehrsbelastung leben muss. Die hohen Lärmimmissionen belasten nicht nur das bestehende Siedlungsgebiet, sondern bieten auch erhebliche Probleme im Zusammenhang mit Neueinzonungen. Für die Gebiete Sägeweg, Underi Au und Bahnhof Süd müssen spezielle Bestimmungen (Zonen mit Planungspflicht, ZPP) erlassen werden, damit die gemäss Lärmschutzgesetzgebung geforderten Grenzwerte gewährleistet sind. Die Einhaltung der Grenzwerte muss im Rahmen der Erarbeitung der jeweiligen Überbauungsordnungen und der Baugesuche nachgewiesen werden. Trotz der Lärmbeeinträchtigung hat der Gemeinderat die Gebiete aufgrund der Lage, Eingliederung und Erschliessung im Siedlungsentwicklungskonzept als Entwicklungsgebiet 1. Priorität bezeichnet.

Auf die Erschütterungsproblematik wird in den ZPP- Bestimmungen für die Gebiete Bahnhof Süd und Sägeweg im Baureglement vorsorglich hingewiesen, damit im Rahmen der Erarbeitung der UeO und im Baubewilligungsverfahren der Problematik ausreichend Beachtung geschenkt wird.

4.6 Verkehr / Infrastruktur

Verkehr

Die mit der Revision der Ortsplanung angestrebte Entwicklung erfordert im Bereich Verkehr begleitende Massnahmen. Als Ergänzung zum Konzept Siedlungsentwicklung werden im Anhang ‚Handlungsbedarf Verkehr‘ Inhalte, Ziel und mögliche Massnahmen aufgelistet, welche es im Rahmen der anstehenden Verkehrsrichtplanung zu konkretisieren gilt.

Die wesentlichsten Inhalte des zu erarbeitenden Verkehrsrichtplanes sind:

- die Umgestaltung/Aufwertung der Hauptverkehrsachsen (Bernstrasse Bereich Oberwichtlach, Bahnhofstrasse, Thalgutstrasse)
- die Förderung und Aufwertung der Langsamverkehrsachsen
- die Verminderung des unerwünschten Durchgangsverkehrs auf der Oberdorfstrasse, der Stutzstrasse und der Hängertstrasse.

Erschliessung

Mit der Einzonung wird die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke erschliessungspflichtig. Bis zum Beschluss der Planung müssen daher dem Bürger die Kosten, welche sich für die Gemeinde aus der Erschliessungspflicht ergeben, ermittelt und offengelegt werden (s. Art. 60a BauG).

4.7 Planungsausgleich

Mit dem neuen Baureglement wird die Voraussetzung geschaffen, dass ein Teil des Mehrwertes, welcher durch den Vorgang der Ein- oder Umzonung von Grundstücken entsteht, abgeschöpft werden kann. Die betroffenen Grundeigentümer leisten damit einen Beitrag an die Kosten der Gemeinde für Erschliessung und Infrastruktur. Der Gemeinderat hat eine Richtlinie mit näheren Bestimmungen erlassen, welche später in eine Verordnung überführt wird. Gemäss dieser Richtlinie bzw. Verordnung müssen sich die Grundeigentümer bereit erklären, einen Teil des durch die Umzonung entstandenen Mehrwertes abzutreten. Während der kantonalen Vorprüfung wurden mit den betroffenen Grundeigentümern die hierzu notwendigen Vertragsverhandlungen geführt.

4.8 Ortsbild / Archäologie

Ortsbild

Das kantonale Bauinventar liegt für das gesamte Gemeindegebiet vor. Zur Vereinheitlichung der heute bestehenden Instrumente wird das Inventar mit der Einstufung der Einzelobjekte (schützenswert/erhaltenswert) behördenverbindlich erklärt. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Baureglement zu entnehmen.

Die Handhabung des Ortsbildschutzes wird vereinheitlicht. Die Bestimmungen, welche im heute noch gültigen Recht mit Nutzungszonen gekoppelt sind (Dorfkernzone Niederwichtlach), werden aufgehoben. Zur Sicherstellung der Schutzanliegen werden im Zonenplan Siedlung überlagernde Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Die heute gültige Abgrenzung der Schutzgebiete wird wie folgt angepasst:

- In Niederwichtlach wurde im Dorfteil Gässli das bestehende Ortsbildschutzgebiet erweitert.

- In Oberwichtlach werden an der Bernstrasse, an der Talgutstrasse und beim Bahnhof die Schutzgebiete entsprechend der Substanz der vorhandenen Bauten verkleinert.

Archäologie

Die zu schützenden archäologischen Fundgebiete und Fundstellen sind im Zonenplan Siedlung eingetragen.

4.9 Landschaft

Die Gemeinde Wichtrach verfügt über einen Landschaftsrichtplan aus dem Jahr 2003. Darauf aufbauend wurde anschliessend der Teilrichtplan ökologische Vernetzung gemäss den Vorgaben der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes (ÖQV) ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der Instrumente wird durch den Fachausschuss Landschaftsentwicklung begleitet.

Ergänzend zu diesen behördenverbindlichen Instrumenten wird der grundeigentümergebundene Zonenplan Landschaft erlassen. Er basiert auf den noch gültigen grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten der vormaligen Gemeinden Nieder- und Oberwichtlach (Niederwichtlach: Schutzzonenplan; Oberwichtlach: Richtplan Schutzobjekte) sowie dem Landschaftsrichtplan 2003 und wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss Landschaftsentwicklung erarbeitet.

Im Zonenplan Landschaft sind jene Gebiete als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet, welche von jeglichen Überbauungen freizuhalten sind. Damit im Bereich Chilchwägli/Lercheberg eine moderate Siedlungsentwicklung ermöglicht werden kann, wird im Vergleich zum heute gültigen Schutzzonenplan der Gemeinde Niederwichtlach die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes angepasst. Da es sich hierbei nicht nur um ein kommunales, sondern auch um ein Schutzgebiet von regionaler Bedeutung (hoch empfindliche und empfindliche Landschaft) handelt, wurde zusammen mit der Region die Voraussetzungen geprüft, unter welchen die Anpassung dieser Abgrenzung vorgenommen werden könnte. Die Gespräche mit dem Kanton und der Region Aaretal haben gezeigt, dass bei der Interessenabwägung auf folgende Punkte besonderen Wert zu legen ist:

- Freihalten der Hanglage im Bereich Kirche und Friedhof als hinterliegende unverbaute Kulisse,
- Freihalten der Kuppenlage und der oberen Hangkante,
- Gestalten des neuen Ortsrandes,
- Einpassen der neuen Siedlung in die Umgebung (Hanglage, bestehende Siedlungsstruktur),
- Erhalten der naturnahen Lebensräume (Hecke).

Im Rahmen konzeptioneller Überlegungen wurden verschiedene Möglichkeiten zur Abgrenzung der Bauzone bzw. die Nichteinzonung geprüft und einander gegenübergestellt. Basierend auf dem Siedlungsentwicklungskonzept hat sich der Gemeinderat für eine Teileinzonung des zur Diskussion stehenden Gebietes entschieden. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die Lage des Grundstücks zwischen den beiden Ortsteilen. Im Siedlungsentwicklungskonzept ist die Absicht formuliert, dass langfristig in der Lücke zwischen den beiden Ortsteilen ein neuer Siedlungsschwerpunkt entstehen soll. Seit dem Zusammenschluss der Gemeinden Nieder- und Oberwichtlach zu einer Gemeinde wird die von der Region und den Gemeinden bisher angestrebte Aufrechterhaltung der Siedlungstrennung als überholt betrachtet. Die Einzonung ist somit auf der einen Seite ein Schritt in Richtung Zusammenwachsen mit einem neuen zentralen Siedlungsansatz. Auf der anderen Seite ist aber auch aufgrund der neuen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung die Aufrecht-

erhaltung des Siedlungstrenngürtels zwischen den Ortsteilen nicht mehr erforderlich. Ebenso von Bedeutung für die Befürwortung der Einzonung sind die bestehenden Erschliessungsanlagen, welche bei ihrer Erstellung bereits auf die heute angestrebte Zonenerweiterung ausgelegt wurden und das attraktive Wohnumfeld an vergleichsweise zentraler Lage.

Die nun gewählte moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes garantiert die Einhaltung der mit der Region Aaretal ausgearbeiteten Rahmenbedingungen. Die Beurteilung dieser Bedingungen aus Sicht der Gemeinde kann dem Anhang 7 entnommen werden.

Die Region Aaretal ihrerseits hat auf Antrag der Gemeinde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes am Lerchenberg überprüft und einer Anpassung des Richtplans zugestimmt. Die Begründung, warum aus Sicht der Region das Landschaftsschutzgebiet angepasst werden kann, liegt dem Erläuterungsbericht bei (s. Anhang 8).

Im Zonenplan Landschaft sind im weiteren das kommunale Schutzgebiet ‚Täli‘ und die erhaltenswerten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumalleen bezeichnet, welche langfristig erhalten werden sollen.

Als Hinweis enthält der Zonenplan Landschaft alle für die Gemeinde relevanten Schutz- und Gefahrengelände, Schutzobjekte sowie Inventare Bund und Kanton (BLN Gebiet, kantonale Naturschutzgebiet Aare Thun-Bern, kantonale Naturschutzobjekte, Grundwasserschutzzonen, offene und eingelegte öffentliche Fließgewässer, Gefahrenbereiche und -hinweise, Hecken).

4.10 Entwicklungsvorgaben Kantonalen Richtplan

Baulandreserven (Massnahmenblatt A_01)

Bei Planungsbeginn waren Baulandreserven für Wohnnutzung (noch nicht überbaute Bauzone Wohnen und Zonen mit gemischter Nutzung Wohnen/Arbeit) von insgesamt 3.6 ha und 0.8 ha Gewerbeland vorhanden. Mit der überarbeiteten Ortsplanung stehen nun insgesamt 7.8 ha für Wohnnutzung und 1.0 ha für Arbeitsnutzung zur Verfügung. Die Zusammenstellung der vorhandenen Reserven bzw. der neu eingezonten Grundstücke befindet sich in Anhang 3.

Die Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren 9.4 ha Bauland zusteht, kann somit problemlos eingehalten werden.

Erschliessung öffentlicher Verkehr (Massnahmenblatt B_10)

Die Erschliessung der Siedlungsentwicklungsgebiete der Gemeinde Wichtrach ist gut bis ausreichend. Sie weisen die öV-Güteklassen C, D (Bahnanschluss) und E (Busverbindung Münsingen-Wichtrach) auf.

Fruchtfolgefleichen (Massnahmenblatt A_06)

Das Inventar der Fruchtfolgefleichen ist im Massstab 1:25'000 im Richtplan-Informationssystem des Kantons abrufbar. In der Gemeinde Wichtrach ist abgesehen von der Siedlungsfläche, den steilen Hanglagen und dem ehemaligen Grubenareal im Gebiet Bachtele die gesamte Fläche im Inventar als Fruchtfolgefleichen bezeichnet. Die Abgrenzung der Fruchtfolgefleichen in Siedlungsnähe ist aufgrund des gewählten Kartenmassstabes ungenau. Im Zusammenhang mit Neueinzonungen stehen in Wichtrach die ZPP Nr. 10 und 12 im Konflikt mit den im Inventar bezeichneten Fruchtfolgefleichen. Flächenmässig sind dies in etwa 1.3 ha (vgl. Anhang 3). Gemäss Inventar betreffen auch die Einzonungen im Gebiet Herrlichkeit zum Teil Fruchtfolgefleichen.

chen. Diese Flächen weisen jedoch aufgrund der Neigung, der Grösse und der Form der Parzelle nicht die erforderliche Eignung als Fruchtfolgefläche auf. Das kantonale Inventar ist hier entsprechend anzupassen.

Der Verlust an Fruchtfolgeflächen kann durch die Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen im Gebiet Bachtelen (ehem. Kiesabbaugebiet) wettgemacht werden. Die im Bereich des ehemaligen Grubenareals rekultivierten landwirtschaftlichen Nutzflächen erfüllen die Kriterien der FFF.

Naturgefahren (Massnahmenblatt D_10)

In der Gefahrenkarte der Gemeinde Wichtrach sind grosse Teile des Siedlungsgebietes von Niederwichtrach als Gefahrenbereich mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung ausgeschieden. Die Gebiete sind grossmehrheitlich der Gefahrenstufe 3 - schwache Intensität, dafür aber hohe Wahrscheinlichkeit (häufiger als 30 Jahre) - zugewiesen.

Die Gemeinde Wichtrach hat zusammen mit der Bevölkerung zahlreiche wirkungsvolle Massnahmen ergriffen, welche Schäden bei Überschwemmungen vorbeugen. So wurden z.B. auch verschiedene neue Überbauungen mit wirksamen mobilen Schutzvorrichtungen ausgestattet, welche sich bei Ereignissen bereits bewährt haben.

Unter Berücksichtigung vorbeugender Massnahmen zur Schadensbekämpfung (Objektschutz) ist das Entwicklungspotential in Niederwichtrach auszuschöpfen (vgl. Siedlungsentwicklungskonzept). Das bereits eingezonte nicht überbaute Grundstück ZPP Nr. 7 Hagacher (Parz. Nr. 903) ist im Sinne der Arbeitshilfe Naturgefahren eine klare Siedlungslücke im Kern des Dorfes. Trotz des ausgeschiedenen Gefahrengebietes mit mittlerer Gefährdung ist daher eine bauliche Nutzung der Parz. Nr. 903 weiterhin zu ermöglichen. Zudem stehen in der Gemeinde Hochwasserschutzprojekte vor der Realisierung, welche das Gefahrenpotential der beiden Gerinne Gansgraben und Leusegraben entscheidend verringern (vgl. Kap. 6.3).

Im Bericht zur Gefahrenkarte sind zusätzlich im Anhang 5 Gefahrenhinweise für bewohnte Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebietes bezeichnet. Sowohl die Inhalte der Gefahrenkarte (Gefahrenbereiche) wie auch die des Berichts (Gefahrenhinweise) sind im Zonenplan Landschaft abgebildet. Die dazugehörigen Bestimmungen sind in Art. 53 und 54 des Baureglementes enthalten.

5 Planungsinstrumente

5.1 Siedlungsentwicklungskonzept

Das Siedlungsentwicklungskonzept besteht aus:

- dem Text ‚Konzept Siedlungsentwicklung‘ mit Plandarstellung zu den Entwicklungsabsichten
- dem Anhang ‚Handlungsbedarf Verkehr‘ mit Zielen und möglichen Massnahmen

5.2 Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan ist in zwei Pläne aufgeteilt:

- Zonenplan Siedlung 1:5'000
- Zonenplan Landschaft 1:5'000

5.3 Gemeindebaureglement

Das Gemeindebaureglement baut auf den beiden bestehenden Reglementen von Nieder- und Oberwichtlach auf. Der Aufbau ist vollständig neu konzipiert und soll so übersichtlicher und besser verständlich sein. Auf die Wiedergabe übergeordneter Vorschriften wird konsequent verzichtet, im Stichwortverzeichnis im Anhang sind die Verweise zum übergeordneten Recht aber aufgeführt. Neben den reglementarischen Bestimmungen sind in der Kommentarspalte erläuternde Hinweise enthalten. Diese Erläuterungen präzisieren die Absicht der Bestimmungen und verbessern die Verständlichkeit.

Der Aufbau und die wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den heute gültigen Reglemente sind in Anhang 5 erläutert.

5.4 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente bleiben unverändert bestehen:

- Landschaftsrichtplan, 2003
- Teilrichtplan ökologische Vernetzung (Projekt KIWI), 2005
- Richtplan Gestaltung Dorfzone (Niederwichtlach), 1994

6 Planerlassverfahren

6.1 Mitwirkung Siedlungsentwicklungskonzept

Das Siedlungsentwicklungskonzept wurde aufbauend auf dem Gemeindeforum vom 4. Mai 2006 erarbeitet. Im September 2006 wurde das Entwicklungskonzept zur Mitwirkung aufgelegt und eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Einleitung zum Siedlungsentwicklungskonzept zusammengefasst dargestellt. Eine detaillierte Auswertung der 250 Vorschläge, Hinweise und Anregungen liegt vor und kann bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

6.2 Mitwirkung Planungsinstrumente

Die zweite Mitwirkung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente fand im Juni 2007 statt. Neben der Auflage der Akten fand am 7. Juni 2007 auch eine Informationsveranstaltung statt. Die Auswertung der 46 Eingaben (Private: 37; Firmen: 1; Interessengemeinschaften: 4; Organisationen: 4) sind in einem separaten Bericht zusammengefasst (Mitwirkungsbericht, Dezember 2007). Auch hier besteht eine detaillierte Auflistung und Beantwortung jeder einzelnen Eingabe. Diese Tabelle ist dem Mitwirkungsbericht als Anhang beigelegt.

6.3 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Der vollständige Vorprüfungsbericht (10. Oktober 2008) inkl. Ergänzung SBB (6. Januar 2009) ist im Anhang 8 des Erläuterungsberichts enthalten. Nachfolgend sind jene Punkte behandelt und erläutert, welche im Rahmen der Vorprüfung nicht abschliessend geklärt werden konnten oder der Gemeinderat im Verlauf der Bereinigung eine abweichende Haltung eingenommen hat.

Zum Zonenplan Siedlung

Stichwort	Bemerkung
Neueinzonung Chilchwägli ZPP Nr. 12	<p>An der Einzonung des Chilchwäglis wird festgehalten.</p> <p>Die Region Aaretal hat auf Antrag der Gemeinde Wichtrach die Anpassung des regionalen Landschaftsschutzgebietes beraten und ist zum Schluss gekommen, dass unter Würdigung aller Aspekte (Landschaftsbild, Ökologie, Siedlungsentwicklung) eine Anpassung des regionalen Landschaftsschutzgebietes zu rechtfertigen ist. Die Überlegungen der Region sind dem Erläuterungsbericht beigelegt.</p> <p>Das von der Gemeinde erarbeitete Überbauungskonzept, welches an der Siedlungsstruktur der bestehenden Hangbebauung anknüpft und am südlichen Rand der Bebauung die Ausgestaltung eines neuen Siedlungsrandes vorsieht, sorgt für eine grösstmögliche Eingliederung des neuen Siedlungsteils in die empfindliche Hanglage. Durch die klare Begrenzung des Siedlungskörpers nach Süden wird der rückwärtige</p>

	<p>Raum der Kirche und des Friedhofs geschont und freigehalten.</p> <p>Die ökologisch wertvollen Lebensräume (Hecken, süd-west orientierte extensiv genutzte Wiesen) werden geschont.</p>
ZSF Nr. 2 Polospielfeld	<p>Nach langen Verhandlungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird auf die Einzonung einer Fläche für ein Polospielfeld verzichtet. Aufgrund der bestehenden Gesetzgebung von Bund und Kanton ist die Einzonung der vorgesehenen Fläche - Zoneninsel bzw. rechtswidrige Kleinbauzone - nicht genehmigungsfähig.</p>
Bauzonkapazität	<p>Gemäss kantonalem Richtplan beträgt der maximale Spielraum für Bauzonen Wohnen für Wichtrach 9.4 ha. Mit der vorliegenden OP-Revision wird eine Kapazität von definitiv 7.5 ha ausgewiesen (siehe Anhang 3).</p>
<p>Bauzonen im Gefahrengebiet</p> <p>ZPP Nr. 7 Hagacher und ZPP Nr. 13 Gassacherweg, Lochweg</p>	<p>ZPP Nr. 7 Hagacher Parz. Nr. 903: Grössere unüberbaute Bauzonen sind gemäss Kanton hinsichtlich Naturgefahren zu überprüfen. Nicht überbaute Grundstücke in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) sind allenfalls auszuzonen.</p> <p>Die nicht überbauten Restflächen der ZPP 7 stellen klar eine Siedlungslücke dar. Unter Berücksichtigung vorbeugender Massnahmen zur Schadensbekämpfung (Objekt-schutz) ist eine Überbauung der Parzelle zu ermöglichen. Zudem stehen in der Gemeinde Hochwasserschutzprojekte vor der Realisierung, welche das Gefahrenpotential der beiden Gerinne Gansgraben und Leusegraben entscheidend verringern.</p> <p>Aufgrund dieser Erwägungen sieht der Gemeinderat von der Auszonung der Parz. Nr. 903 ab.</p> <p>ZPP Nr. 13 Gassacherweg, Lochweg Parz. 1069: Die Parzelle liegt in einem Überflutungsgebiet mit einer mittleren Gefährdung (blaues Gefahrengebiet). Nach eingehenden Verhandlungen mit dem Kanton wird zur Zeit auf eine Einzonung verzichtet.</p> <p>Gemäss Arbeitshilfe Naturgefahren ist innerhalb eines Gefahrengebietes mit mittlerer Gefährdung eine Einzonung nur ausnahmsweise zugelassen und eine bauliche Nutzung zudem nur sehr eingeschränkt möglich. Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Als weitere Einschränkung wird festgehalten, dass Einzonungen im engeren Siedlungsgebiet eher möglich sind (Baulücke) als am Siedlungsrand. Würde das Gebiet eingezont, ist zudem zu beachten, dass die Gemeinde ein haftungsrechtliches Risiko eingehen würde.</p> <p>Das Gebiet Gassacherweg/Lochweg verbleibt als mögliches Entwicklungsgebiet Wohnen im Siedlungskonzept der Gemeinde. Sobald die entsprechenden Hochwasserschutzmassnahmen vollzogen sind, steht einer Einzonung des Gebietes nichts mehr im Weg.</p>

ZPP Nr. 13 (vormals 14) Grenzberreinigung SBB	Die SBB strebt eine Grenzberreinigung zwischen dem Bahnareal und Parz. Nr. 165 (ZPP Nr. 13) an. Sobald die neue Parzellengrenze festgelegt ist, wird die entsprechende Planänderung vorgenommen.
ZPP Nr. 14 (vormals 15) Interessensgrenze SBB	Zur Sicherstellung des 4-Spurausbaus muss an der westlichen Abgrenzung der ZPP Nr. 14 ein Freihaltebereich (5 m gemessen ab geplanter Gleisachse) ausgeschieden werden. Die ZPP-Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.
ZPP Nr. 14 (vormals 15) Nichtionisierende Strahlung	Die SBB macht in ihrem Schreiben darauf aufmerksam, dass die Ausscheidung einer Bauzone nur bewilligt werden kann, wenn die Anlagegrenzwerte gemäss NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) eingehalten werden können. Dies betrifft insbesondere die 132 kV – Leitung der BKW und SBB, welche auf der westlichen Seite parallel zum Trassee verläuft. Die ZPP-Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.
Ortsbildschutzgebiete KDP	Der Gemeinderat hält an den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Ortsbildschutzgebieten fest. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppe an der Oberdorfstrasse, der Stutzstrasse und westlich der Bahnlinie an der Thalgutstrasse werden nicht als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden, da sich die Gemeinde auf die für das Ortsbild wichtigen Siedlungsteile, welche auch noch entsprechend Substanz aufweisen, beschränken will. Zudem ist die Gemeinde bestrebt, zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege das veraltete Bauinventar zu überarbeiten um auch hier eine Konzentration auf die wesentlichen Objekte und Baugruppen zu erzielen.
Neueinzonung Parz. Nr. 418, Hängertstrasse	Der Gemeinderat verzichtet auf eine Erweiterung des Ortsbildschutzgebietes, da die neu eingezonte Fläche sehr gering ist und die geplante Nebenbaute die Ortseingangssituation nicht beeinträchtigt.
Bestandeszone Murachern	Die Bestandeszone wird verkleinert. Sie beschränkt sich auf die heutige Abgrenzung der Sonderzone.
Fruchtfolgeflächen FFF	Im Bereich Bachtele kann Ersatz für die im Zusammenhang mit der Siedlungsfläche beanspruchten FFF geschaffen werden (vgl. Kap. 4.10). Die im Bereich des ehemaligen Grubenareals rekultivierten landwirtschaftlichen Nutzflächen erfüllen die Kriterien der FFF.

Zum Zonenplan Landschaft

Stichwort	Bemerkung
Landschaftsschutzgebiete	<p>Die Landschaftsschutzgebiete wurden entsprechend den Vorgaben der Region vervollständigt. Zur Erhaltung der unbeeinträchtigten Abschnitte am östlichen Aarehang wurden die bereits ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Geländestufe Buechli (Münsingen) – Bachtele-Kieswerk (Wichtrach) und der Flanke des Bergachers erweitert.</p> <p>Im Gegensatz zum regionalen und kommunalen Richtplan Landschaft wird im Gebiet Bergacher (Plateau / Kuppenlage) auf Antrag des Fachausschusses Landschaftsentwicklung kein grundeigentümerverbindliches Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Im Zusammenhang mit dem grundeigentümerverbindlichen Landschaftsschutz möchte die Gemeinde analog des Ortsbildschutzes den strikten Schutz auf die aus landschaftsästhetischer Sicht wichtigen Lagen konzentrieren.</p>
Weitere Objekte	<p>Für die Gemeinde Wichtrach wurde 2004 ein neuer Landschaftsrichtplan genehmigt. Mit der Überarbeitung der Ortsplanung werden die Richtplänen Landschaft (ehem. Niederwichtrach) vom 7.4.1994 und 17.8.1994 ausser Kraft gesetzt. Mit der Überarbeitung des Richtplans wurden die kommunal bedeutenden Lebensräume erfasst und dargestellt. Im Zonenplan Landschaft sind nun jene Objekte enthalten, welche grundeigentümerverbindlich geschützt werden müssen. Die Aufwertung der Landschaft (z.B. Vernetzung der Lebensräume) wird mittels Bewirtschaftungsverträgen (siehe Teilrichtplan ökologische Vernetzung) gefördert.</p>
Einzelbäume, Baumgruppen	<p>Die vorhandenen „kantonal geschützten botanischen Objekte“ sind im Zonenplan Landschaft als Hinweis dargestellt (Hecke und Einzelbaum).</p>

Zum Baureglement

Stichwort	Bemerkung
Art. 21 (vormals 22) besondere baurechtliche Ordnungen	<p>Nachfolgende Überbauungsordnungen werden ausser Kraft gesetzt:</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wohn- und Geschäftshaus“ auf Parz. Nr. 772 vom 24.2.1978 (Oberwichtrach)</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Parzellen Nrn. 784 und 76“ am Bodenweg vom 9.6.1976 (Oberwichtrach)</p> <p>Überbauungs- und Gestaltungsplan „Getreidezentrum Wichtrach“ mit Sonderbauvorschriften vom 14.1.1975 (Niederwichtrach)</p>
ZPP und Lärmproblema-	<p>Die gemäss Vorprüfungsbericht geforderten Ergänzungen und zusätzlichen Abklärun-</p>

tik	gen wurden gemacht. Da die ZPP Nr. 16 Sägebachweg entfällt, sind hier keine zusätzlichen Ergänzungen erforderlich.
Art. 38 (vormals 41) Dachaufbauten	Der Abs. 7 wird gestrichen. Nach neuem Baureglement gilt generell, dass die Gesamtlänge von Dachaufbauten nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Auf die von der KDP verlangte 1/3 Regelung für das Ortsbildschutzgebiet tritt der Gemeinderat nicht ein. In Niederwichtach gilt heute die 50% Regelung und in Oberwichtach werden 2/5 (40%) zugelassen. Um keine Situation zu erhalten, in der vormals bewilligte und erstellte Dachaufbauten rechtswidrig werden, führt die Gemeinde nun für das gesamte Gebiet die 50% Regelung ein.

6.4 Änderungen aufgrund der Grundeigentümergeverhandlungen

Parallel zur Vorprüfung wurden mit den durch die Ortsplanungsrevision betroffenen Grundeigentümern Verhandlungen geführt. Die aus diesen Gesprächen resultierenden Änderungen sind nachstehend aufgeführt.

Lage /Ort	Bemerkung
Brückenweg, ZPP Nr. 10, Parz. Nr. 337	Ein Abschnitt des Brückenwegs wird der Bauzone zugewiesen, damit zu Gunsten der Parzelle Nr. 337 eine Notzufahrt errichtet werden kann.
Sägebachweg, ZPP Nr. 16, Parz. Nr. 743 u. 908	Auf Wunsch des Grundeigentümers wird auf die Einzonung verzichtet.
Herrlichkeit, Parz. Nr. 1218 u. 991	Auf eine Einzonung wird verzichtet.
Stadelfeldstrasse, Parz. Nr. 1038	Die Abgrenzung der Bauzone Richtung Osten wird entsprechend dem Wunsch des Grundeigentümers begradigt.
Ahornweg, Parz. Nr. 427	Die Abgrenzung der WA3 wird angepasst.