

Strategiepapier Ortsplanungsrevision

Beschlossen durch den
Gemeinderat Wichtrach am 18.9.2023



September 2023

1 Ausgangslage

Das vorliegende Strategiepapier baut u. a. auf den Leitsätzen der Lagebeurteilung der Gemeinde Wichtrach basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung (NE-Prozess Gemeindeprofilograf) sowie auf den räumlichen und zeitlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auf. Es dient als strategische Grundlage für die Ortsplanungsrevision 2022–2025 und die weitere kommunale Raumentwicklung.

Der Gemeinderat verzichtet bewusst darauf, das Strategiepapier als behördenverbindlich zu bezeichnen und in Form eines Richtplans durch den Kanton genehmigen zu lassen. Bei neuen Erkenntnissen im Lauf der Ortsplanungsrevision soll möglichst flexibel auf geänderte Bedürfnisse und Voraussetzungen reagiert und neue Ideen aufgenommen werden können. Das Strategiepapier ist somit primär ein räumliches Führungsinstrument.

Kap. 2 umfasst die Resultate (Entwicklungsziele und Leitsätze) des Prozesses der nachhaltigen Entwicklung anhand des Gemeindeprofilografen des Kantons. In Kap. 3 wird eine zusammenfassende Übersicht über die räumlichen und zeitlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde gegeben und danach im Kap. 4 konkretisiert. Während Kap. 3 und 4 alle Handlungsschwerpunkte umfassen (also auch die langfristigen), fokussiert Kap. 5 auf die kurz- und mittelfristigen Schlüsselgebiete der räumlichen Entwicklungsstrategie, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022–2025 vertiefter geprüft werden.

2 Entwicklungsziele und Leitsätze im Rahmen der OPR

Basierend auf einem Workshop, der sich mit der Lagebeurteilung der Gemeinde Wichtrach basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung (NE-Prozess Gemeindeprofilograf) auseinandergesetzt hat, wurden die nachstehenden Entwicklungsziele und Leitsätze in Kap. 2.1 «Umwelt», Kap. 2.2 «Wirtschaft» und Kap. 2.3 «Gesellschaft» formuliert. Der Aufbau orientiert sich damit nach den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit.

2.1 Umwelt

Schutz und Erhalt wertvoller Natur- und Lebensräume

Mit der Landschaftsplanung wird definiert, welche wertvollen Natur- und Lebensräume geschützt und erhalten werden sollen. Als Orientierungsrahmen dafür dient neben der bestehenden Ortsplanung u. a. die Landschaftsplanung der Region Bern-Mittelland im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), dessen Festlegungen jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse überprüft werden müssen. Im Rahmen der OPR werden dazu bspw. Landschaftschutz- und/oder -schongebiete ausgeschieden. Für das Landschaftsbild besonders prägende Landschaftselemente wie freistehende Einzelbäume oder ökologisch wertvolle Objekte werden ebenfalls erhalten und geschützt.

Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gemeinde Wichtrach möchte in der Energieproduktion, -nutzung und -effizienz eine Vorbildfunktion für die Bevölkerung einnehmen. Somit ist es ein wichtiges Entwicklungsziel der Gemeinde, dass der Energiebedarf zu einem wesentlichen Teil mit lokal vorhandenen erneuerbaren Ressourcen gedeckt und die Abhängigkeit von nicht erneuerbaren Energieträgern vermindert wird. Weiter soll die Energieeffizienz mit geeigneten Massnahmen gesteigert werden, insbesondere mit der Reduktion des Energieverbrauchs von öffentlichen Gebäuden. Zudem soll die Bevölkerung über bestehende lokale Energieressourcen Bescheid wissen. Im Rahmen der OPR werden dazu wo sinnvoll spezifische Artikel im Baureglement geprüft (bspw. geeignete Gebiete für Fernwärmeanschluss, Förderung erneuerbarer Energieträger, Prüfung Photovoltaikanlagen). Die Gemeinde

Wichtrach prüft schliesslich auch Massnahmen im öffentlichen Raum im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel und macht auf die Thematik aufmerksam.

Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen

Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung von Wichtrach. Die Gemeinde fördert eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und unterstützt diese aktiv. Der Fokus liegt dabei nicht primär auf neuen Einzonungen, sondern auf einer Optimierung der Nutzung der bestehenden Bauzonen, insb. der bestehenden Bauzonenreserven. Die Bauzonenreserven stellen das grösste Potenzial für die langfristige Entwicklung der Gemeinde dar. Weiter werden in bestehenden Bauzonen u.a. Um- und Aufzonungen geprüft, die zu einer effizienteren Nutzung der bestehenden Bauzonen führen (unter Berücksichtigung von Anliegen der Bevölkerung). Zudem werden die bestehenden Überbauungsordnungen auf eine Anpassung oder Aufhebung hinsichtlich einer besseren Ausnützung geprüft. Allfällige Erweiterungen von Bauzonen werden dort konzentriert, wo bereits bestehende Anlagen und Infrastrukturen vorhanden sind.

Die Flächen, die im RGSK als «Vorranggebiete Wohnen» aufgeführt sind, werden geprüft und im Hinblick auf die nächste RGSK Generation 2025 entweder zur Festsetzung weiterentwickelt oder gestrichen und durch eine geeignetere Fläche ersetzt.

2.2 Wirtschaft

Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe

Wichtrach ist heute eher ein Wohn- als ein Arbeitsstandort. Für bestehende Unternehmen sollen jedoch Möglichkeiten vorhanden sein, sich weiterentwickeln zu können. Weiter soll das Potenzial geschaffen werden, neue Unternehmen anzusiedeln. Die Gemeinde beabsichtigt damit, ihren Ruf als Arbeitsstandort zu stärken. Sie verfügt allerdings über keine Arbeitszonenreserven mehr. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Arbeitsgebieten geschaffen. Insb. wird das Gebiet Brückenweg hinsichtlich einer Weiterentwicklung geprüft.

2.3 Gesellschaft

Leichtes Wachstum als attraktiver Wohn- und Lebensort angestrebt

Als Entwicklungsziel wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Der Dorfkern der Gemeinde soll langfristig aufgewertet und gepflegt werden (u.a. Dorfzentrum). Dazu werden ausserhalb der Ortsplanungsrevision geeignete Massnahmen geprüft. Die Wohn- und Erholungsräume innerhalb der Gemeinde stehen im Einklang miteinander und sind attraktiv für Neuzuzüger/innen. Die Gemeinde Wichtrach nimmt die Diskussion zur Thematik «Wohnraum für Alle» auf. Sie fördert die Verfügbarkeit von Bauland und sucht dementsprechend im Rahmen von Grundeigentümergegesprächen Lösungen für die Mobilisierung von noch unüberbauten Flächen. Das Instrument der Bauverpflichtung wird im Rahmen der OPR für Schlüsselparzellen geprüft, falls die in der OPR angewendeten Massnahmen zur Baulandmobilisierung keine Wirkung zeigen.

Erhalt Ortsbild

Ein weiteres Entwicklungsziel der Gemeinde ist, das Ortsbild Wichtrach attraktiv und identitätsstiftend zu gestalten. Bauliche und ästhetische Qualitäten werden erhalten und weiterentwickelt. Die Gemeinde unterstützt und fördert dabei qualitätssichernde Verfahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten und ist offen gegenüber kantonalen Angeboten wie bspw. SEin^{plus}.

Die Gemeinde Wichtrach erhält weiter ihre attraktiven Naherholungsgebiete und Langsamverkehrsrouten.

3 Übersicht über die räumlichen und zeitlichen Entwicklungsabsichten

Die Entwicklungsabsichten im vorliegenden Strategiepapier der Gemeinde Wichtrach umfassen eine Zeitspanne von 2022 bis rund 2040. In Abb. 1 wird auf der Zeitachse zum einen die Ortsplanungsrevision mit ihren räumlichen Entwicklungsabsichten und einer Dauer von ca. drei Jahren dargestellt. Im Jahr 2025 sollte die Ortsplanungsrevision abgeschlossen sein. Zum anderen wird mit den Entwicklungsabsichten im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland eine weitergehende räumliche Entwicklung bis zur darauffolgenden Ortsplanungsrevision 2040 (d.h. rund 15 Jahre nach der Genehmigung der aktuellen OPR) angestrebt. Hierbei handelt es sich um langfristige Entwicklungsabsichten, für welche mit der Ortsplanungsrevision zwar die Grundlagen geschaffen werden, aber noch nicht auf grundeigentümergebundener Ebene umgesetzt werden.

Die räumlichen Entwicklungsabsichten (siehe dazu detaillierter auch Kap. 4 und Kap. 5) umfassen daher gleichzeitig Anliegen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022–2025 angegangen werden und Vorhaben, die mit dem RGSK behördenverbindlich vorbereitet werden, aber erst langfristig grundeigentümergebundlich umgesetzt werden können bzw. sollen. Bspw. gilt es Rücksicht zu nehmen auf aktuelle landwirtschaftliche Nutzung, die sich aber in den nächsten 10–15 Jahren fundamental ändern können.



Abb. 1 Entwicklungsabsichten auf der Zeitachse

In der Abb. 2 sind die oben aufgeführten Entwicklungsabsichten räumlich verortet dargestellt. Zum einen sind so genannte zu prüfende Zonenplanänderungen der Ortsplanungsrevision 2022–2025 und zum anderen mögliche zukünftige Entwicklungsabsichten, die über das RGSK gesteuert werden, dargestellt.

Betreffend RGSK sind im Bereich «Wohnen» ein Gebiet im westlichen Gemeindegebiet sowie zwei Gebiete (mit einer möglichen nördlichen oder südlichen Entwicklung) im östlichen Gemeindegebiet ausgeschieden, die näher geprüft werden. Als zukünftiges Entwicklungsgebiet im Bereich «Arbeiten» ist das Gebiet «Brückenweg» bezeichnet.

Sämtliche Gebiete werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision analysiert und die künftig zu entwickelnden Gebiete werden für die nächste RGSK-Generation aufgearbeitet.

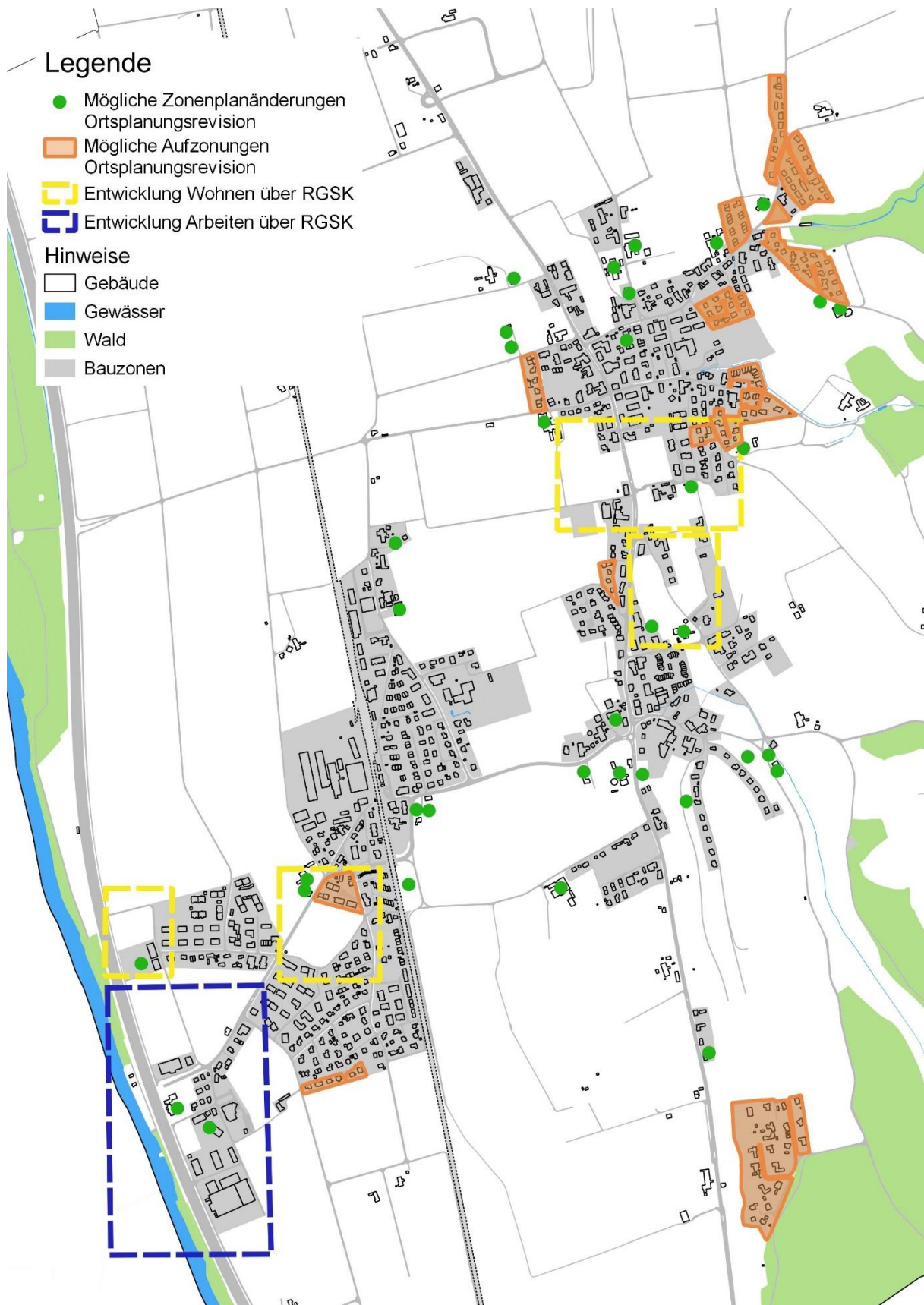


Abb. 2 Räumliche Entwicklungsabsichten

4 Konkrete räumliche Handlungsschwerpunkte

In diesem Kapitel werden die konkreten räumlichen Handlungsschwerpunkte, die auf den Zielen gemäss Kap. 2 aufbauen, dargestellt. Dabei wird zwischen kurz- und mittelfristigen sowie langfristigen Handlungsschwerpunkten unterschieden.

4.1 Kurz- und mittelfristig: Ortsplanungsrevision 2022–2025

Folgende Handlungsschwerpunkte werden geprüft:

- Einzonung weitgehend überbaute Gebiete
- Einzonung unüberbaute Flächen ohne Fruchtfolgeflächen
- Auf- und Umzonungen
- Überprüfen von diversen ZPP und UeO
- Zonenplanarrondierungen
- Überprüfen von Zonenreduktionen
- Mobilisierung von Baulandreserven (siehe dazu auch Kap. 5)
 - 1: Parzelle Nr. 1488 (Niederwichtlach)
 - 2: Parzelle Nr. 935 (Oberwichtlach)
 - 3: Parzelle Nr. 158 (Oberwichtlach)
 - 4: Parzelle Nr. 1279 (Niederwichtlach)

4.2 Langfristig: RGSK und «OPR 2040»

Folgende Handlungsschwerpunkte fallen in den Bereichen Wohnen und Arbeiten an:

- Mögliche (neue) RGSK-Flächen:

Oberwichtlach

- Wohnen: Parzelle Nr. 132, Baumrüti, Zwischenergebnis im RGSK
- Wohnen: Parzellen Nrn. 422/423, noch nicht im RGSK
- Wohnen: Parzellen Nrn. 754/735
- Arbeiten: Parzelle Nrn. 737/745, Brückenweg, Vororientierung im RGSK

Niederwichtlach

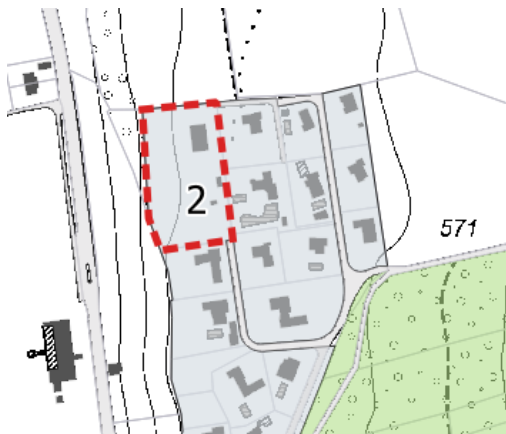
- Wohnen: Parzellen Nrn. 1168/918 (Niederwichtlach), Fuhrenweg, Vororientierung im RGSK
- Wohnen: Parzelle Nr. 1014 (Niederwichtlach), noch nicht im RGSK
- Wohnen: Parzelle Nr. 1099 (Niederwichtlach), noch nicht im RGSK

5 Schlüsselgebiete der räumlichen Entwicklungsstrategie

In der untenstehenden Übersicht sind sämtliche Schlüsselgebiete (kurz-, mittel- und langfristig) der räumlichen Entwicklungsstrategie dargestellt. Dieses Kapitel umfasst alle grösseren Parzellen innerhalb der Gemeinde, die auf die gesamte Entwicklungsstrategie der Gemeinde einen grossen Einfluss haben und mit deren Grundeigentümer/innen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022–2025 ein Gespräch geführt wird.

**1. Parzelle Nr. 1488 (Niederwichtlach)**

- Grössere Bauzonenreserve (Wohn- und Arbeitszone)

**2. Parzelle Nr. 935 (Oberwichtlach)**

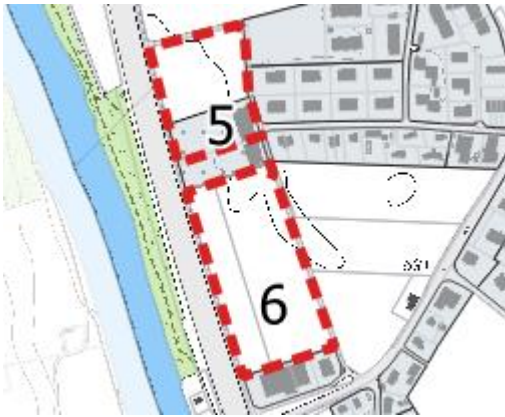
- Grosse Bauzonenreserve (Wohnzone)

**3. Parzelle Nr. 158 (Oberwichtlach)**

- Grosse Bauzonenreserve (Wohnzone)

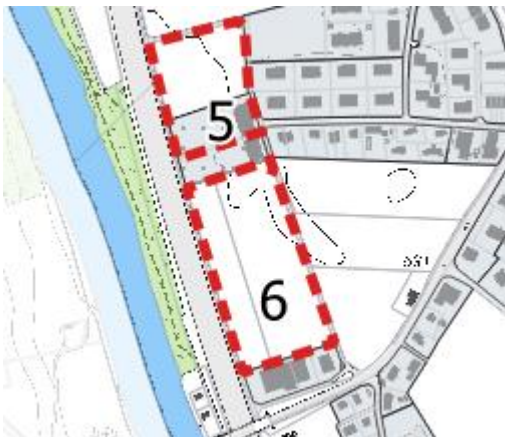
**4. Parzelle Nr. 1279 (Niederwichtlach)**

- Grosse Bauzonenreserve (Wohnzone)



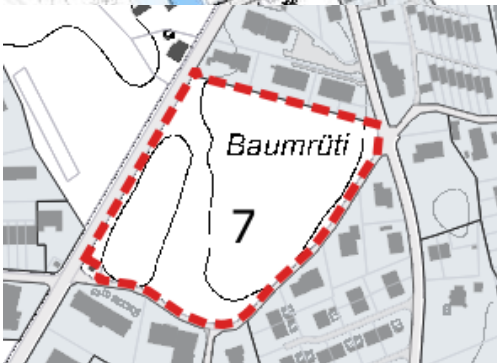
5. Uderi Au, Parzelle Nr. 735/754 (Oberwischtrach)

- Umzonung Gartenbauzone prüfen → Überprüfung Einzonung in Arbeits- oder Wohnzone



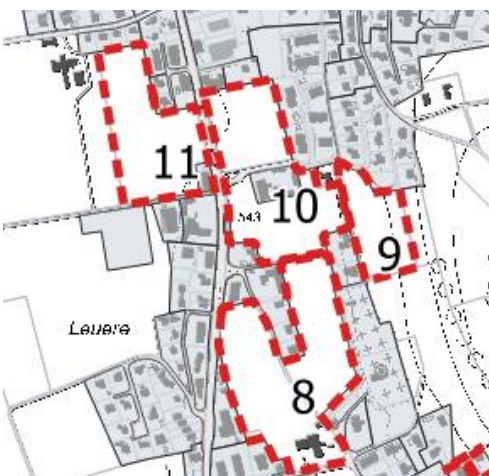
6. Brückenweg, Vorranggebiet Arbeiten RGSK (Oberwischtrach)

- Voraussetzungen für neues Gewerbegebiet schaffen → Überprüfung Einzonung in Arbeitszone über RGSK 2025



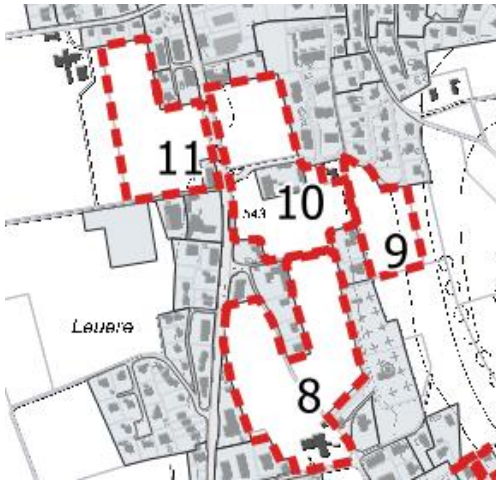
7. Baumrüti, Vorranggebiet Wohnen RGSK (Oberwischtrach)

- Wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde (ZE)
- Abklären Absichten der Grundeigentümerschaften
- Entscheid über Weiterführung im RGSK



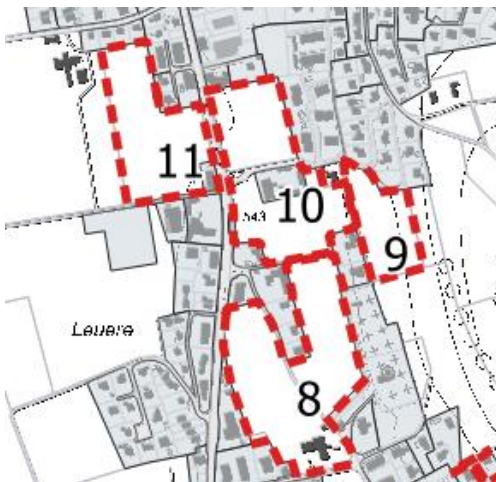
8. Fure, Parzellen Nrn. 422/423 (Oberwischtrach)

- Wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde
- Abklären Absichten der Grundeigentümerschaften
- Entscheid über Aufnahme in RGSK (Koordination mit Schlüsselgebiet 9, 10 und 11)



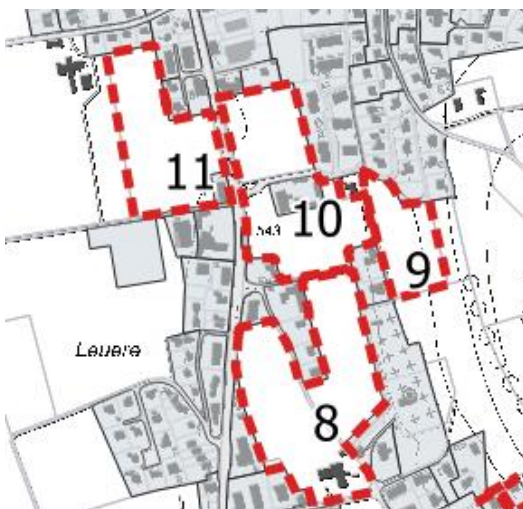
9. Fure, Parzelle Nr. 1099 (Niederwichtlach)

- Wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde
- Abklären Absichten der Grundeigentümerschaften (Einzonung erwünscht)
- Entscheid über Aufnahme in RGSK (Koordination mit Schlüsselgebiet 8, 10 und 11)



10. Fuhrenweg, Vorranggebiet Wohnen RGSK (Niederwichtlach)

- Wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde (VO)
- Abklären Absichten der Grundeigentümerschaften
- Entscheid über Weiterführung im RGSK (Koordination mit Schlüsselgebiet 8, 9 und 11)



11. Fure, Parzelle Nr. 1014 (Niederwichtlach)

- Wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde
- Abklären Absichten der Grundeigentümerschaften
- Entscheid über Aufnahme in RGSK (Koordination mit Schlüsselgebiet 8, 9 und 10)