

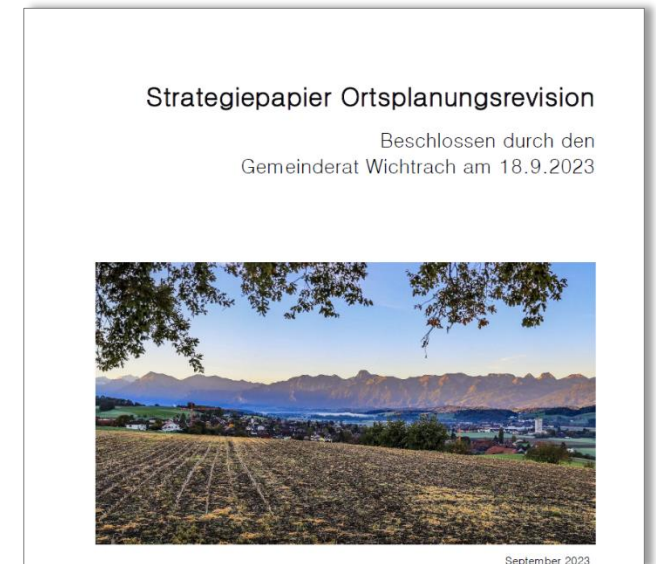
Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wichtrach
Informationsanlass vom 7. November 2023
Autor: georegio ag & Spezialkommission OPR

Inhalte des heutigen Abends

- 1. Begrüssung, Anlass und Rahmenbedingungen der OPR**
- 2. Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren**
- 3. Überblick Planungsinstrumente und Änderungen**
- 4. Auswirkungen der Planung**
- 5. Weiteres Vorgehen, Ablauf der Mitwirkung**
- 6. Fragen und Diskussion**

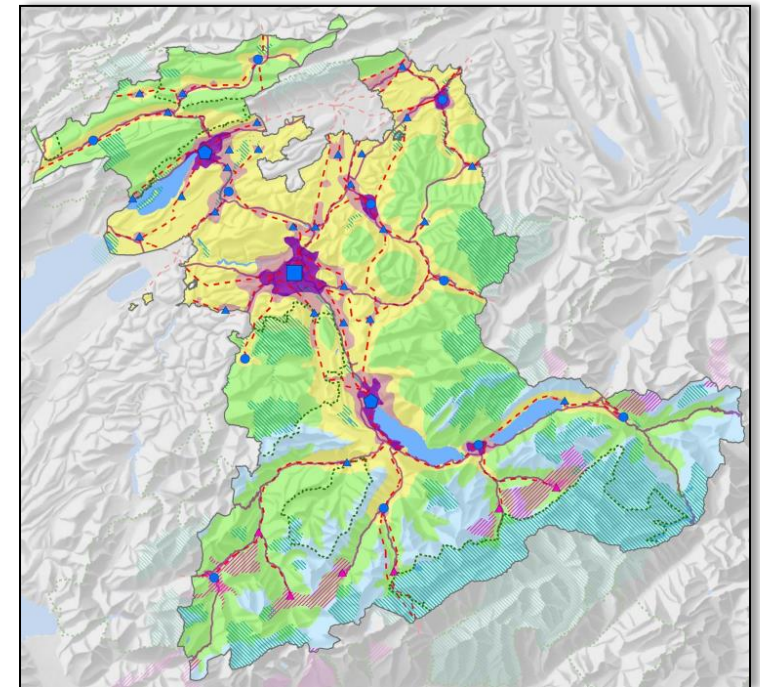
Auslöser für die Ortsplanungsrevision (OPR)

- **Entwicklungsabsichten der Gemeinde sichern**
 - Letzte Gesamtrevision der Ortsplanung 2010
 - Wie soll sich Wichtrach in den kommenden 15 Jahren entwickeln?
→ *Strategiepapier des Gemeinderats*
- **Anpassung an übergeordnetes Planungsrecht**
 - Revision Raumplanungsgesetz RPG 2014
 - Revision Richtplan Kanton Bern 2016
 - Revision Baugesetz 2017
 - Aufträge von Bund und Kanton



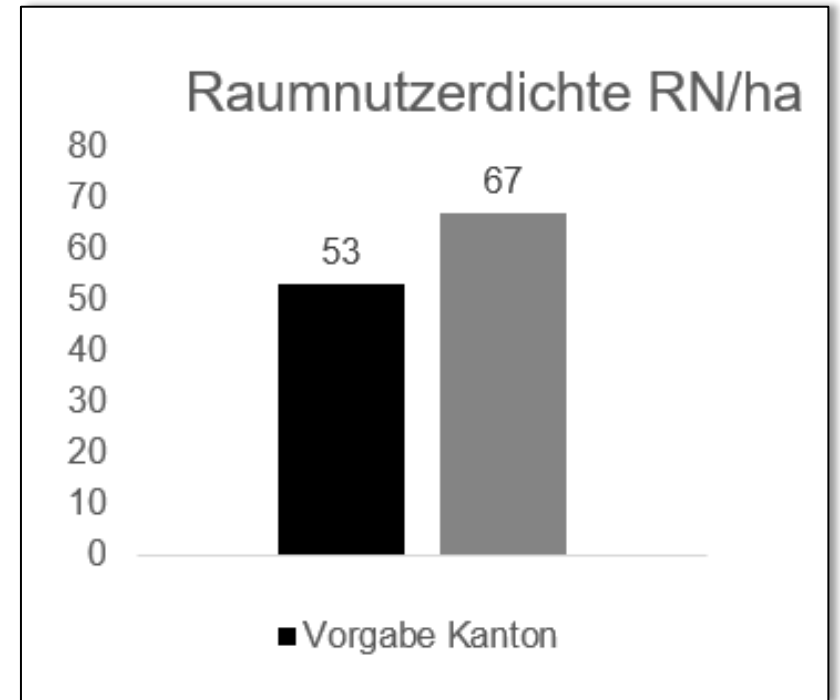
Rahmenbedingungen – Vorgaben des Kantons Bern

- **Kantonaler Richtplan: Planungshorizont 2030**
 - Entwicklungsstrategie für den Kanton
 - Legt die Dimensionen des Baulands fest
 - Definiert den Handlungsspielraum der Gemeinden
- **Kantonales Baugesetz / Bauverordnung**
 - Seit 1. April 2017 in Kraft
 - Regelt die Mehrwertabgabe
 - Gibt den Gemeinden neue Instrumente zur Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland



Rahmenbedingungen – Vorgaben für die Gemeinde Wichtrach

- Raumtyp AE «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen»
- 8% Wachstum (rund 400 Raumnutzer)
- Theoretischer Wohnlandbaubedarf: 7.5 ha
- Nutzungsreserven Bauland: ca. 3.9 ha
- Wohnlandbaubedarf: 3.6 ha Einzoning wäre kompensationslos möglich
- Raumnutzerdichte deutlich höher als Richtwert Kanton: 67 zu 53 RN/ha



2. Rückblick auf bisheriges Planerlassverfahren



Konzept Gesamtrevision

Gestaltung Lebensraum

Planung

Strategiephase:

- Wie will sich die Gemeinde entwickeln?
- Welche Ziele setzt sie sich für die angehende Revision?
- Welche Anliegen und Bedürfnisse hat die Bevölkerung?

Entwurfs-/ Verfahrensphase:

- Erarbeiten von zeitgemässen, genehmigungsfähigen und idealen Planungsinstrumenten

Entwicklung

Entwicklungsphase:

- Entwicklung des Lebensraums durch die
 - ✓ Gemeindebehörden
 - ✓ Bevölkerung

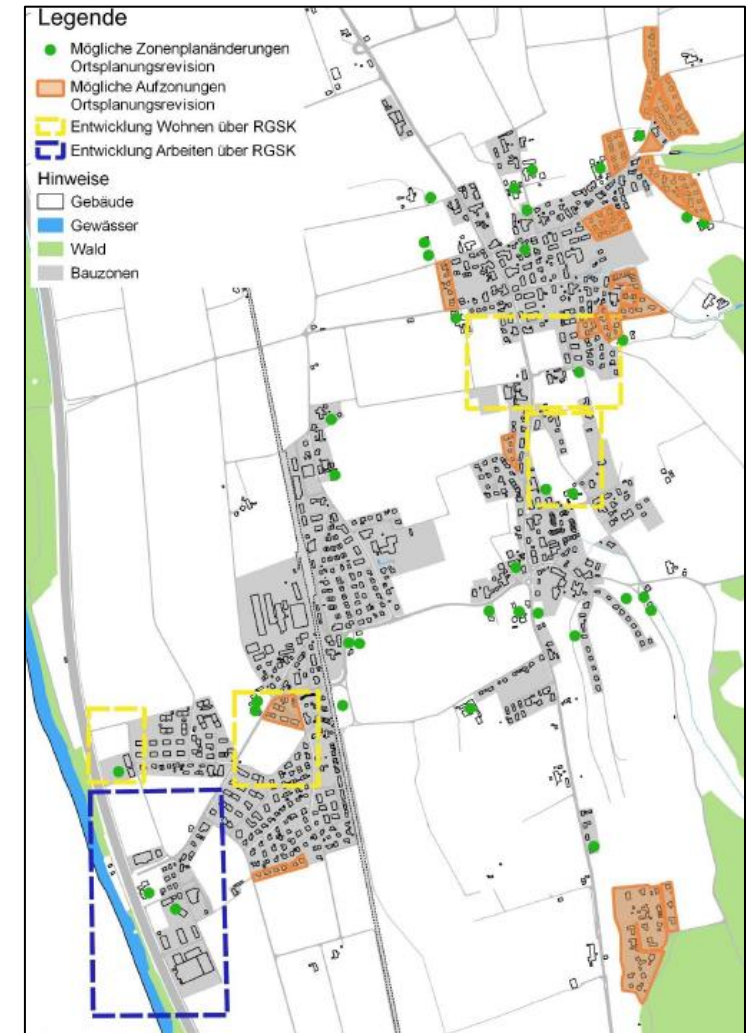
2022

2025

2035

Strategiepapier Gemeinderat: Ziele für die Ortsplanung

- Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen
- Leichtes Wachstum als attraktiver Wohn- und Lebensort angestrebt
- Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe
- Schutz und Erhalt wertvoller Natur- und Lebensräume
- Erhalt Ortsbild
- Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien



Umsetzung durch die Spezialkommission OPR

- Bruno Riem, Gemeindepräsident, Vorsitz
- Ernst Brügger, Gemeinderat (Ressort Raumplanung und Bauten)
- Simone Aeberhard, Mitglied Spezialkommission
- Reto Bachofner, Mitglied Spezialkommission
- Patrick Bangerter, Mitglied Spezialkommission
- Janik Lüthi, Mitglied Spezialkommission
- Martin Schmockler, Stellenleiter Bau + Infrastruktur

- Fachliche Unterstützung durch georegio ag, Burgdorf:
Thomas Frei, Valérie Fux und Tobias Francke

Zeitlicher Ablauf Planungsverfahren

- **Strategiepapier OPR** Sommer 2022 – September 2023
- **Entwurfsphase** Herbst 2022 – Ende 2023
 - Gespräche mit Eigentümer/innen von Baulandreserven
 - Prüfung von Anträgen zu Zonenplanänderungen
 - Informationsveranstaltungen und Informationsschreiben
 - Entwicklung der neuen Planungsinstrumente
- **Konsolidierung** 2024
Umsetzung der öffentlichen Mitwirkung und kant. Vorprüfung
- **Beschluss / Genehmigung OPR** 2025

3. Überblick Planungsinstrumente und Änderungen



Gegenstand der OPR

- **Grundeigentümergebunden**
 - Baureglement
 - Zonenplan Siedlung
 - Zonenplan Landschaft
- **Behördengebunden**
 - Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr
- **Hinweisende Unterlagen**
 - Erläuterungsbericht mit Beilagen
 - Inventarplan

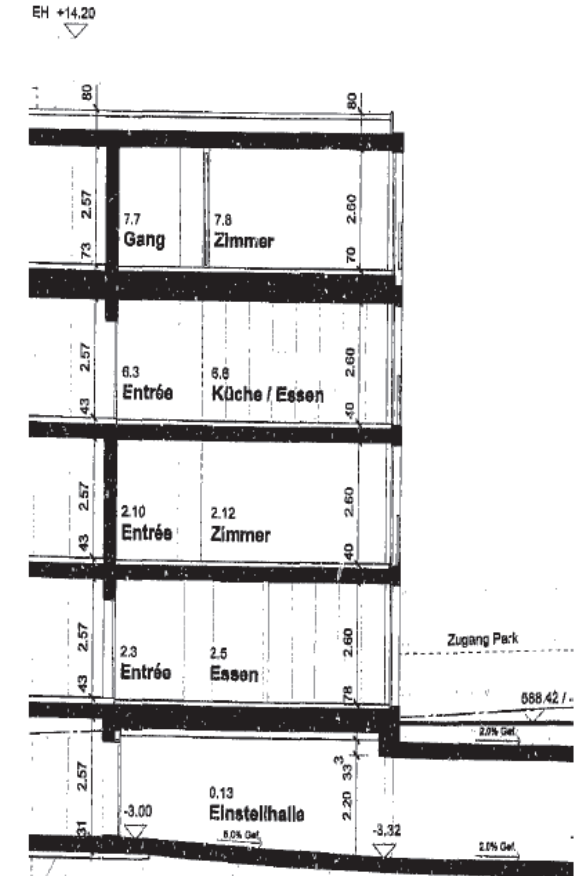


Baureglement



Rückblick Teilrevision Baureglement 2020

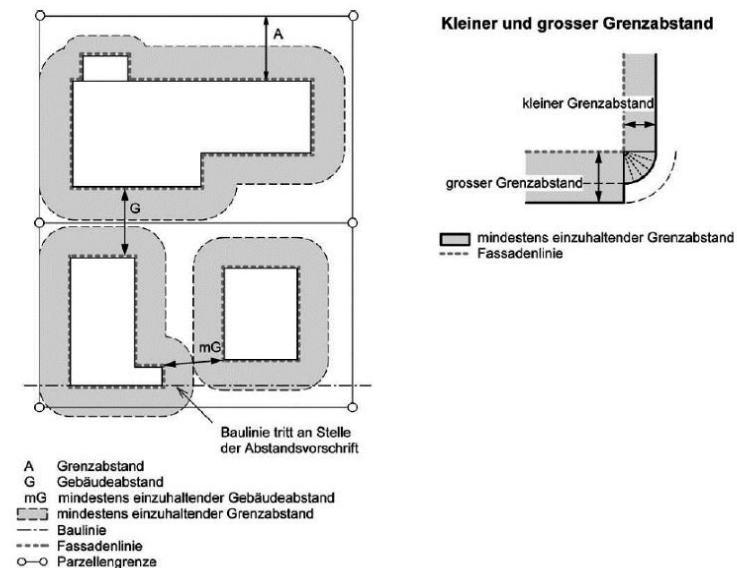
- Im Jahr 2020 wurde das Baureglement teilrevidiert.
- Anpassung der Begriffe und Messweisen im Rahmen der BMBV-Revision



Änderungen am Baureglement

- Alle Änderungen im Baureglement sind farblich markiert.
- Änderungen sollen einen massgeblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten
- Alle Festlegungen wurden unter diesem Gesichtspunkt geprüft.

Planbeständigkeit: Materielle Änderungen ab Teilrevision 2020
Änderungen gemäss laufender Ortsplanungsrevision



Bedingte Einzonungen (Art. 3)

- Bei Neueinzonungen ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit zwingend sicherzustellen. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu planen – innert dieser Frist sollten neu eingezonte Flächen also überbaut werden.
- Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in Art. 126 ff. BauG verschiedene Instrumente, wie diese Verfügbarkeit sichergestellt werden kann.
- In der Gemeinde Wichtrach wird das Instrument der «bedingten Einzonung» angewendet. Die betroffenen Parzellen sind im Baureglement aufgeführt.
- «Bedingte Einzonung»: Das Land fällt bei einem Verzicht auf die Bebauung wieder in die Landwirtschaftszone zurück.

Streichung der Grünflächenziffer (Art. 5)

- Die Grünflächenziffer (Art. 31 BMBV) wird gestrichen.
- Die Grünflächenziffer ist keine Garantie für eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung.

Art. 31 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Streichung Mehrlängen- / Mehrbreitenzuschlag (Art. 5)

- Der Vorschriften zum Mehrlängenzuschlag und Mehrbreitenzuschlag, welche bei besonders langen und breiten Gebäuden eine Erhöhung des Grenzabstands verlangten, wird aufgehoben. Die komplizierte Regelung hat kaum Auswirkungen in der Praxis und führt insbesondere bei späteren Ausbauten zu Problemen.
- Die Regelung, dass in begründeten Fällen zugunsten eines Gewerbebetriebs die Fassadenhöhe bis zu 1.0 m überschritten werden kann, wird ebenfalls gestrichen.

Mindestdichten (Art. 5 Abs. 6)

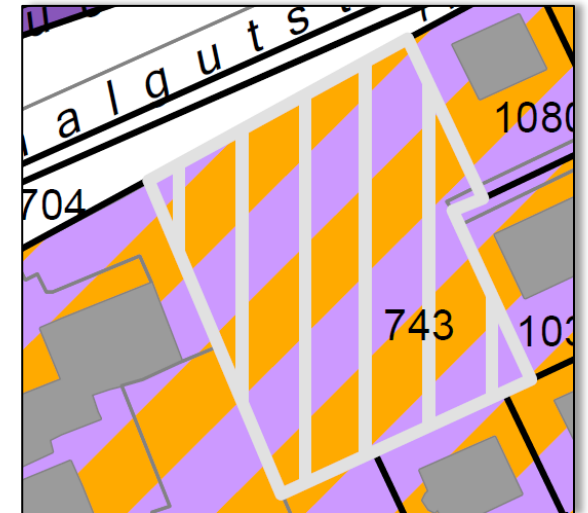
- Betrifft Einzonung von unüberbauten Kulturlandflächen und grössere Baulandreserven.
- Mindestdichten muss im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen zwingend festgelegt werden.
Neueinzonungen und Reserven $> 1500 \text{ m}^2 \rightarrow 0.55 \text{ GFZo}$
Neueinzonungen Kulturland ab $300 \text{ m}^2 \rightarrow 0.6 \text{ GFZo}$
- GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Mindestdichten

- Die betroffenen Parzellen werden im Baureglement aufgeführt und im Zonenplan Siedlung dargestellt.

6 In den im Zonenplan entsprechend schraffierten Gebieten ist die GFZo¹ als Mindestdichte einzuhalten²:

Parzelle Nr.	GFZo
– Oberwichtrach: 158	0.55
– Niederwichtrach: 1279, 1488	
– Oberwichtrach: 495, 334, 743, 985	0.6
– Niederwichtrach: 1069/968	



Zonen für öffentliche Nutzung (Art. 11)

- In den folgenden Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) wird im Sinne einer vorausschauenden Schulplanung die Fassadenhöhe traufseitig (FH t) auf neu 20 m (vorher 13 m), die Gebäudelänge (GL) neu auf 100 m (vorher 80 m) festgelegt:
 - ZöN A - Schulanlage am Bach
 - ZöN E - Schulanlage Hängertstrasse
 - ZöN F - Gemeindeverwaltung und Schulanlage Stadelfeld
- In der ZöN G - Schulanlage Niesenstrasse und Spielplatz wird die Gebäudelänge neu auf 50 m (vorher 30 m) festgelegt.
- Die Bezeichnungen und Zweckbestimmungen wurden entsprechend der bestehenden Nutzungen angepasst.

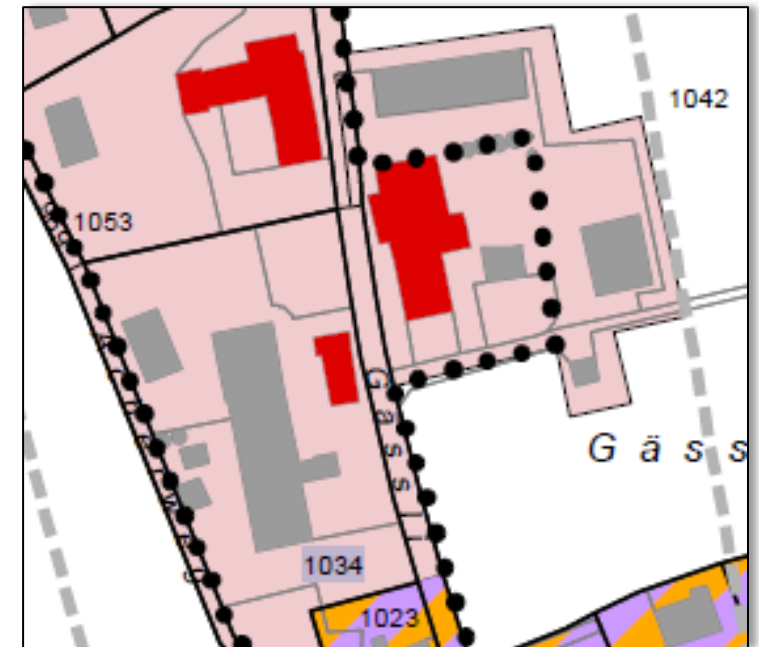
Überblick der Änderungen

- Vorgenommene Änderungen
 - 29 Einzonungen
 - Aufzonung W1 → W2
 - Aufzonung W2 → W3
 - 3 Umzonungen
 - Eine Auszonung
- Weitere Änderungen
 - Überprüfung aller UeO/ZPP
 - Aufhebung mehrerer UeO/ZPP
 - Festlegung von Mindestdichten
- Einzonungen erfolgen hauptsächlich auf Antrag von betroffenen Grundeigentümer/innen.



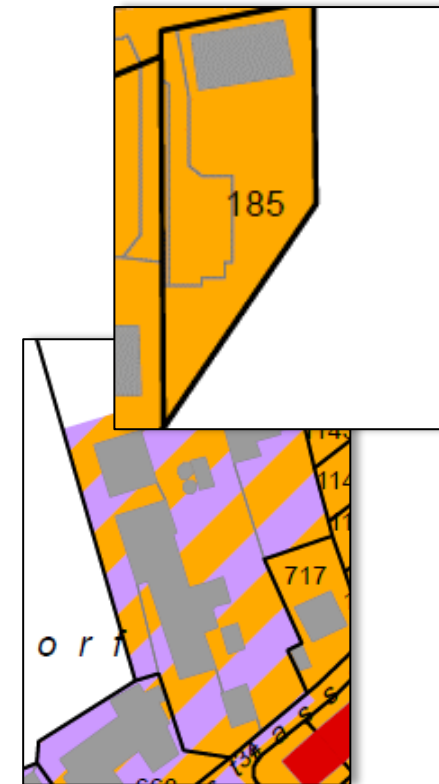
Einzonung Landwirtschaftszone in Bestandeszone

- (Teil-)Flächen der Parzellen Nr. 1034 und 1042 werden neu der Bestandeszone zugewiesen.
- Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen.



Einzonung aus Bestandeszone in Bauzone **Einzonung weitgehend überbautes Gebiet in Bauzone**

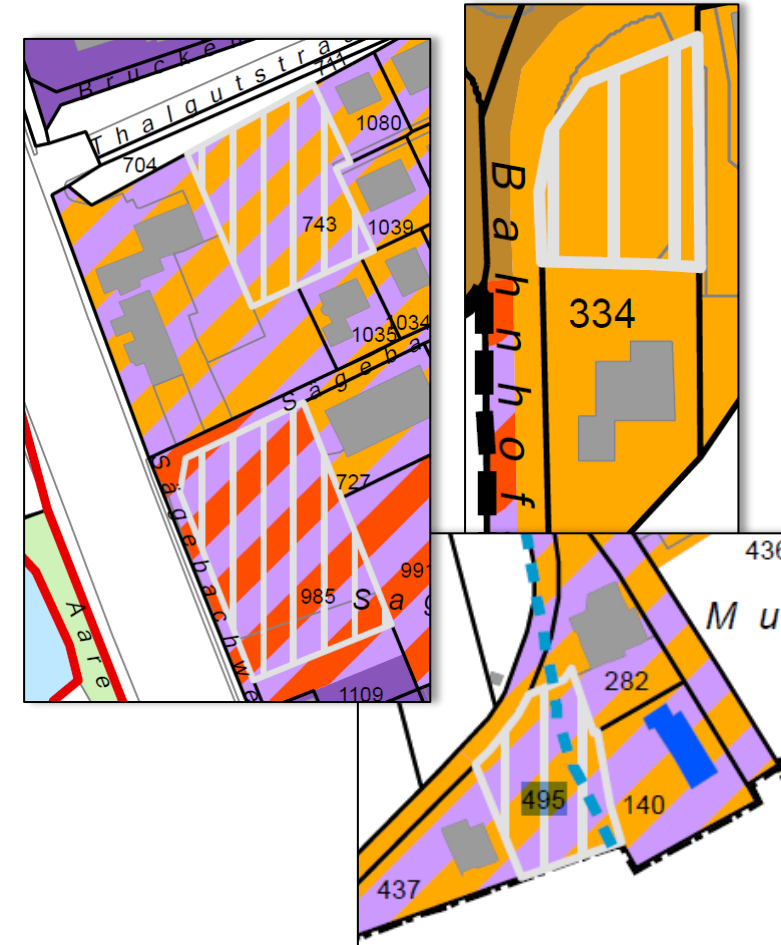
- **Bestandeszone:** Einzonung von rund 12 (Teil-) Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in die Kernzone, Wohnzone 2 und Wohn- und Arbeitszone 2.
→ Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Landwirtschaftszone / Bestandeszone.
- **Weitgehend überbaut:** Einzonung von rund 19 (Teil-) Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in die Wohnzone 2 und Wohn- und Arbeitszone 2.
→ Keine Ausnahme mehr nötig für «Bauen ausserhalb der Bauzone» sondern Bauen nach Baureglement.



Weitere Einzonungen

Einzonungen unüberbauter Flächen

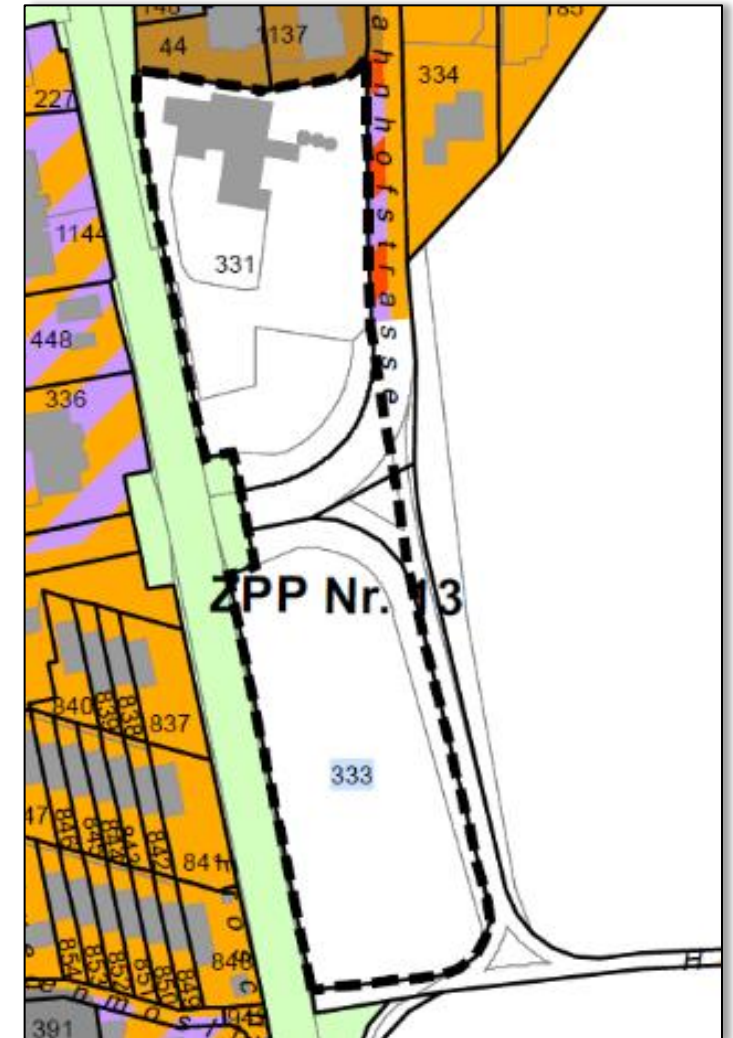
- Im Zusammenhang mit den bisher genannten Einzonungen von bereits überbauten Flächen werden 7 unüberbaute (Teil-) Grundstücke in die Wohnzone 2, Wohn- und Arbeitszone 2 bzw. 3 eingezont.
- Es handelt sich grösstenteils um kleinräumige Erweiterungen, die das Siedlungsgebiet aus raumplanerischer Sicht zweckmässig ergänzen.
- Für alle Flächen wurde eine Interessenabwägung gemacht.
- Eine Mindestdichte ist in der Regel festzulegen.



Weitere Einzonungen

Erweiterung der ZPP 13

- Mit der Ergänzung der ZPP 13 auf der Parzelle Nr. 333 wird die Siedlungsentwicklung am Bahnhof Wichtrach abgeschlossen. Es handelt sich um eine zielgerichtete Ergänzung der ZPP (spiegelbildliche Erweiterung).



Weitere Einzonungen

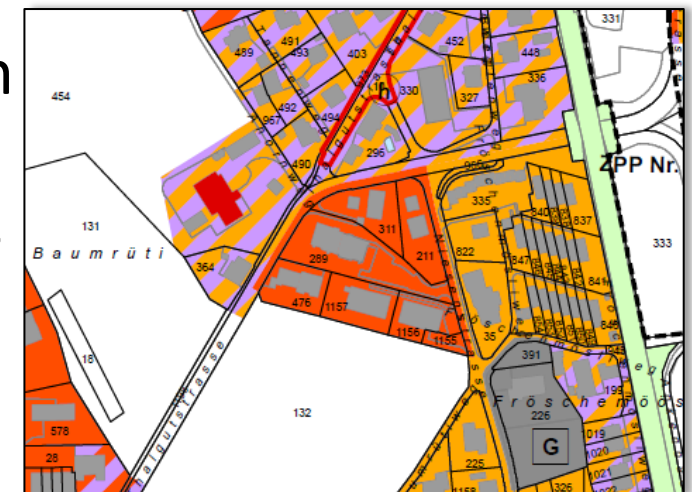
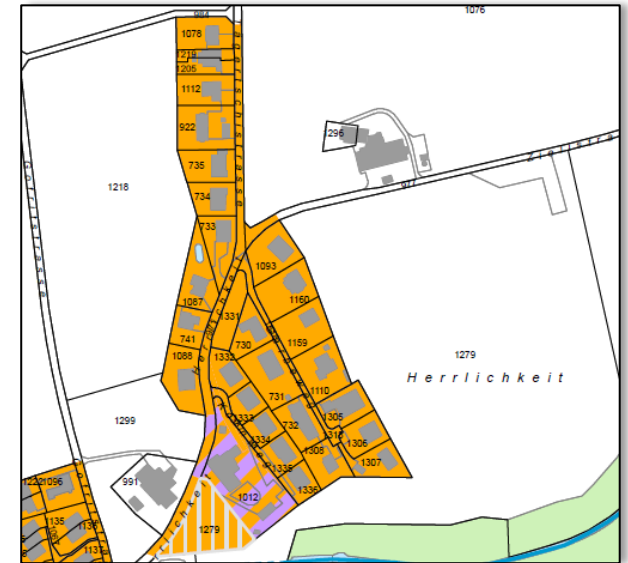
Einzonung Gartenbauzone B

- Auf Antrag des Grundeigentümers soll auf der Parzelle 232 eine Fläche von rund 2'500 m² eingezont werden.
- Es sind Lagerhallen und Parkplätze für die Brügger Gärten AG vorgesehen.



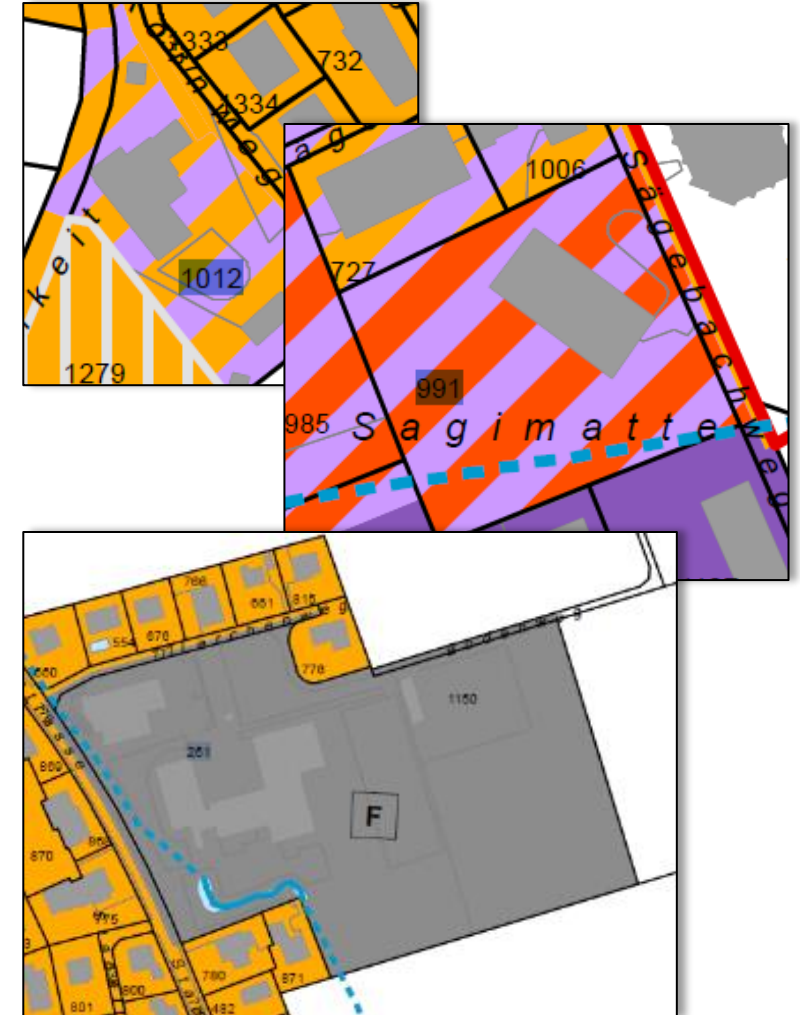
Aufzonungen

- Grundsätzlich werden alle eingeschossigen Wohnzonen in die zweigeschossige Wohnzone aufgezont (mit Ausnahme des Gebiets Bergacker).
- Für ein zweigeschossiges Gebiet an der Thalgutstrasse ist zudem eine Aufzoning in eine dreigeschossige Wohnzone vorgesehen.
- Ein zusätzliches Geschoss erlaubt es insbesondere in den aktuell eingeschossigen Einfamilienhausquartieren attraktiven und zeitgemässen Wohnraum zu schaffen.
- Die Gemeinde möchte auf diese Weise im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine dichtere Bauweise in der Gemeinde fördern.



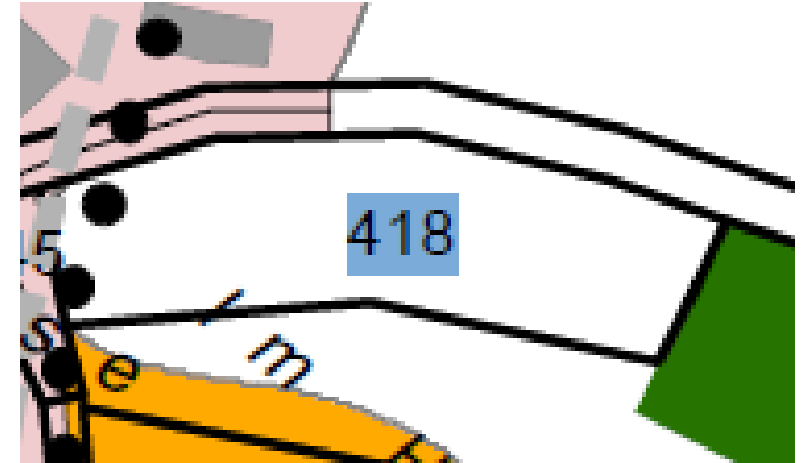
Umzonungen / Bereinigungen

- Die bisherige Dienstleistungszone «Herrlichkeit» (Parzelle Nr. 1012) wird in die Wohn- und Arbeitszone 2 umgezont.
 - Nutzungsmass bleibt grundsätzlich gleich.
 - Wegzug der Tagesschule macht DLZ überflüssig.
- Die Parzelle Nr. 991 wird von der Arbeitszone 3 in die Wohn- und Arbeitszone 3 umgezont.
 - Somit kann das bewilligte Gewerbe- und Wohnhaus wieder rechtmässig genutzt werden.
- Die Parzelle Nr. 251 wird von der Zone für Sport und Freizeit in eine Zone für öffentliche Nutzung umgezont.
 - Damit soll unter anderem die zukünftige Entwicklung der Primarschule gesichert werden ohne Beeinträchtigung des Tennisplatzes



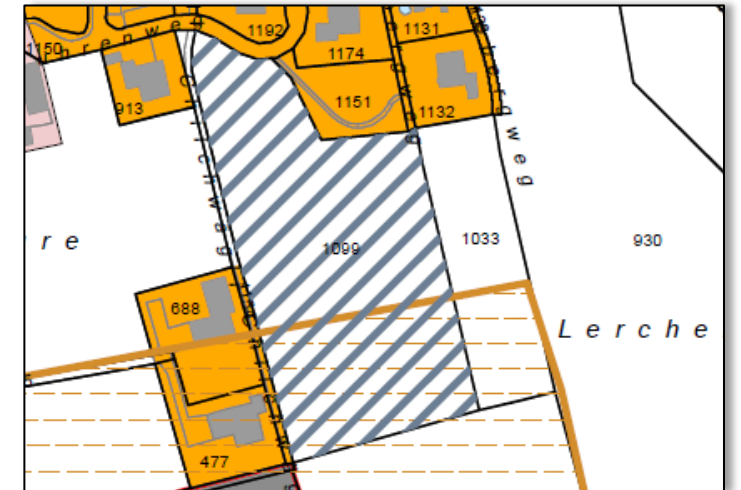
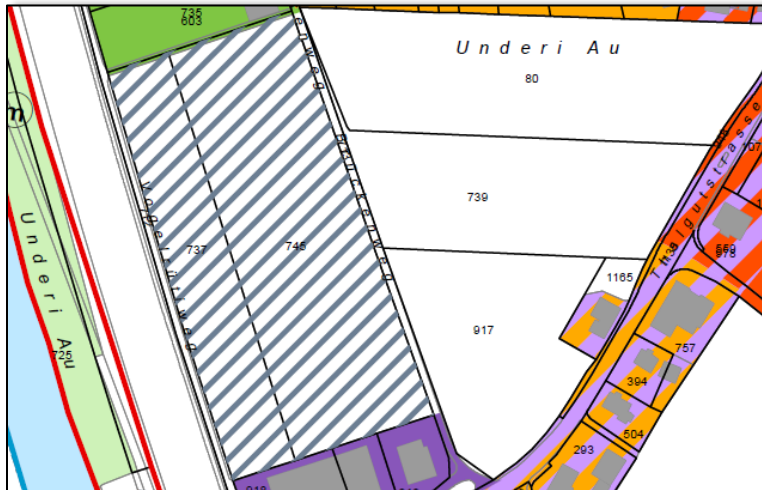
Auszonung

- Der Eigentümer der Parzelle NR. 418 (Oberwichtrach) hat seine Zusicherungen für die freiwillige, entschädigungslose Auszonung von Bauzonen in die Landwirtschaftszone gegeben.
- 509 m² werden aus der W2 ausgezont.



Von der OPR ausgenommene Gebiete

- Die Gemeinde Wichtrach hat die Festsetzung mehrerer Gebiete im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2025 beantragt.
- Die folgenden Gebiete, welche im RGSK 2025 mit Koordinationsstand Festsetzung vorgesehen sind, werden aufgrund des Umgangs mit der Planbeständigkeit von der aktuellen OPR ausgenommen.
- Die ortsplannerische Weiterbearbeitung dieser Gebiete erfolgt nach der Genehmigung des RGSK Bern-Mittelland 2025.

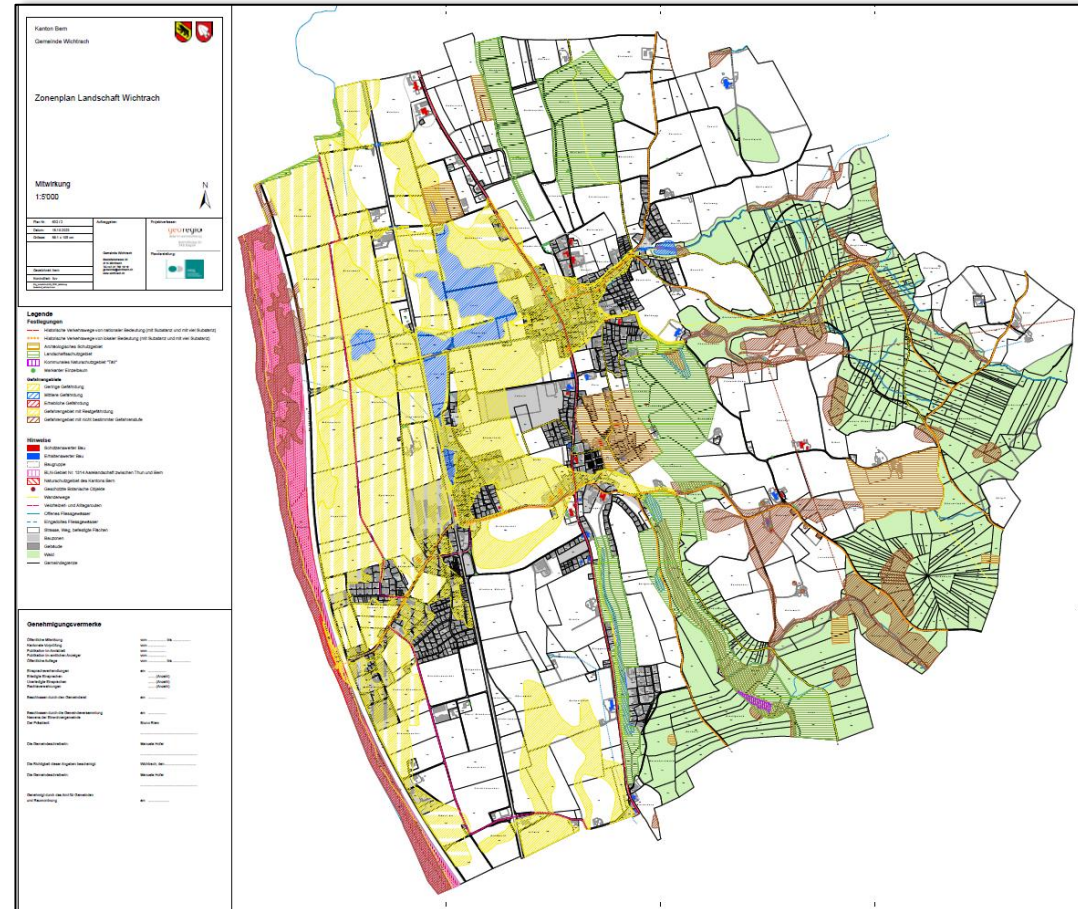


Bereinigungen Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- Aufhebung Überbauungsordnungen
 - UeO «Untere Hauptstrasse» → Kernzone
 - UeO «Chäsereiweg-Dorfplatz» → Kernzone
 - UeO 6 «Furen» → Wohnzone 2
 - UeO «Fure-Lerchenberg» → Wohnzone 2
- Aufhebung ZPP
 - ZPP 1 «Lochweg» → Kernzone
 - ZPP 4 «Chäsereiweg» → Kernzone
- Erweiterung ZPP 13 «Bahnhof Süd»





Zonenplan Landschaft



Landschaftsschutzgebiete und «Vorranggebiete Kulturlandschaft»

- Der Regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutz und Landschaftsschongebieten
 - Schutzgebiete sind zwingend in der kommunalen Planung umzusetzen
 - «Vorranggebiete Kulturlandschaft» können freiwillig übernommen werden.
- Der Gemeinde bleibt bei der Umsetzung ein gewisser Spielraum. Abweichungen müssen jedoch begründet werden.

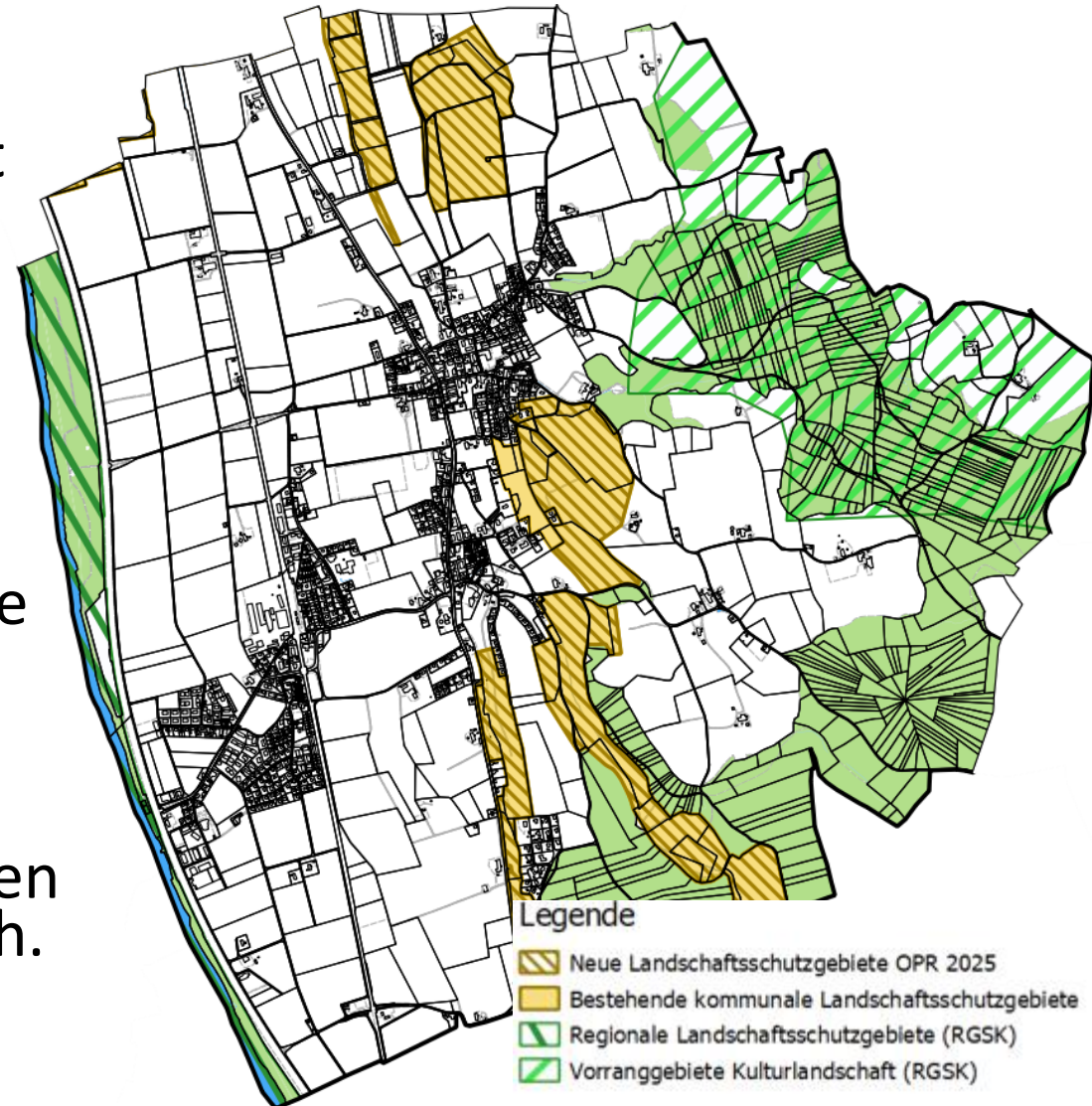
Legende

-  Neue Landschaftsschutzgebiete OPR 2025
-  Bestehende kommunale Landschaftsschutzgebiete
-  Regionale Landschaftsschutzgebiete (RGSK)
-  Vorranggebiete Kulturlandschaft (RGSK)



Landschaftsschutzgebiete und «Vorranggebiete Kulturlandschaft»

- Das regionale Landschaftsschutzgebiet ist deckungsgleich mit dem kantonalen Naturschutzgebiet (Aare) und braucht daher keine Aufnahme auf der kommunalen Ebene.
- Das regionale Vorranggebiet Kulturlandschaft liegt vor allem im Waldgebiet der Gemeinde. Daher wird auf eine Aufnahme als Landschaftsschutzgebiet verzichtet.
- Die bestehenden kommunalen Landschaftsschutzgebiete werden übernommen – ausser im Bereich zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberwichtlach.



Weitere Inhalte Zonenplan Landschaft

- Gefahrengebiete
- Historische Verkehrswege
- Archäologische Schutzgebiete
- Naturschutzgebiet Täli
- Markante Einzelbäume

Legende

Festlegungen

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (mit Substanz und mit viel Substanz)
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung (mit Substanz und mit viel Substanz)
- ▬▬▬ Archäologisches Schutzgebiet
- ▬▬▬ Landschaftsschutzgebiet
- ▬▬▬ Kommunales Naturschutzgebiet "Täli"
- Markanter Einzelbaum

Gefahrengebiete

- ▨ Geringe Gefährdung
- ▨ Mittlere Gefährdung
- ▨ Erhebliche Gefährdung
- ▨ Gefahrengebiet mit Restgefährdung
- ▨ Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

- Überprüfung und Überarbeitung
- Nur für Behörden verbindlich.
- Integration der vom Kanton vorgeschriebenen Fusswegnetzplanung.
- Mit Angaben zur Basis- und Detailerschliessung.



Legende

Festlegung

— Fusswege

Basis- und Detailerschliessung

— Basiserschliessung

— Detailerschliessung

Hinweise

▲ Zielorte Fusswegnetz (siehe Beschriftung im Plan)

■ Bahnhof/Bushaltestelle

○ Querungsstellen

▨ Begegnungszonen für Fussgänger:innen

Schulen

▲ Kindergarten

■ Schulzentrum mit Oberstufe

● Schulzentrum ohne Oberstufe

Weiteres

■ Gebäude

■ Bauzonen

■ Gewässer

■ Wald

■ Kantonsstrasse

Aufhebung von Planungsinstrumenten

- Mit der neuen baurechtlichen Grundordnung werden das alte Baureglement und die alten Zonenpläne aufgehoben.
- Bei dieser Gelegenheit wird das Planverzeichnis auch bereinigt und alte Strassenpläne, Richtpläne und Überbauungspläne werden aufgehoben, soweit sie nicht mehr nötig sind.
- Die aufgehobenen Planungen sind im Baureglement und im Erläuterungsbericht aufgeführt.



4. Auswirkungen der Ortsplanung



Auswirkungen der Ortsplanung

- Mit der OPR können circa 75% des prognostizierte Bevölkerungswachstum über 15 Jahre hinaus aufgenommen werden.
- Nicht einberechnet sind die Gebiete «Wohnen und Arbeiten», für welche die Festsetzung im RGSK 2025 beantragt ist.
- Die Massnahmen der OPR stellen sicher, dass die Reserven optimal genutzt werden.
- Es wird nur zurückhaltend eingezont.
- Die Ortsplanung entspricht den übergeordneten Vorgaben.



Reserven und Potentiale bis 2030	Total ca. 301 RN	
Reserven auf unüberbauten Flächen	200 RN (Kap. 6.1.1)	
Potential mit Massnahmen der OPR (bis 2030)		101 RN (Kap. 6.1.3)

Mehrwertabschöpfung

- Mehrwertabgabe gemäss Reglement der Gemeinde Wichtrach (In Kraft seit Juni 2017)
- Es gelten die folgenden Abgabesätze:
 - Einzonungen: 20% / 30% / 40% / 50% (alle 5 Jahre ansteigend)
 - Umzonungen und Aufzonungen: 20%
- Fälligkeit: Bei Überbauung oder Veräusserung
- FAQ auf Website der Gemeinde verfügbar



5. Weiteres Vorgehen und Ablauf der Mitwirkung



Weiteres Vorgehen

- Mitwirkung (laufend) 30. Oktober – 1. Dezember 2023
- Öffentlicher Informationsanlass 7. November 2023
- Auswertung Mitwirkung, Überarbeitung Dezember 2023 – Januar 2024
- Kantonale Vorprüfung Ab März 2024
- Bereinigung, Mehrwertschätzungen Nach Abschluss Vorprüfung
- Beschluss (Gemeindeversammlung) Sommer 2025

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?

